

UNIVERSITE DE CAEN -- FACULTE DE DROIT

**Du Syndicat
des Copropriétaires
d'Immeubles divisés par appartements**

THESE POUR LE DOCTORAT
soutenue publiquement
dans la Salle des Actes de la Faculté de Droit
le lundi 19 juin 1939, à 14 heures 30

par
LUCIEN LEMONNIER

JURY D'EXAMEN

M. LEMONNIER, Professeur, *Président de la Thèse*

M. GOMBEAUX, Professeur	}	Suffragants
M. PERREAU, Professeur		



SAINT-LO
IMPRIMERIE BARBAROUX

1939



UNIVERSITE DE CAEN -- FACULTE DE DROIT

**Du Syndicat
des Copropriétaires
d'Immeubles divisés par appartements**

THESE POUR LE DOCTORAT
soutenue publiquement
dans la Salle des Actes de la Faculté de Droit
le lundi 19 juin 1939, à 14 heures 30

par
LUCIEN LEMONNIER

JURY D'EXAMEN

M. LEMONNIER, Professeur, *Président de la Thèse*

M. GOMBEAUX, Professeur	}	Suffragants
M. PERREAU, Professeur		



SAINT-LO
IMPRIMERIE BARBAROUX

1939

UNIVERSITE DE CAEN

FACULTÉ DE DROIT

Année scolaire 1938-1939

Doyen :

M. HENRY NEZARD (*, I. ☉)

Doyen honoraire :

M. EUSTACHE PILON (C. *, I. ☉)

Assesseur du Doyen :

M. GOMBEAUX (*, I. ☉)

Professeurs honoraires :

MM. CABOUAT (O. *, I. ☉)

DEGOIS (I. ☉).

Professeurs :

- MM. NÉZARD (*, I. ☉), professeur de Droit administratif, chargé du Cours de Législation Minière ;
GOMBEAUX (*, I. ☉), professeur de Droit civil, chargé du Cours de Droit international privé ;
BRIDREY (*, I. ☉), professeur de Droit romain, chargé du Cours d'Histoire du Droit Public ;
BRUNET (*, I. ☉), professeur sans chaire, Député ;
LEPARGNEUR (*, I. ☉), professeur de Droit commercial, chargé du Cours de Droit maritime ;
LEMONNIER (I. ☉), professeur de Droit civil, chargé du Cours de Législation industrielle ;
PERREAU (*, I. ☉, ✱), professeur de Droit criminel, chargé du Cours de Droit civil approfondi et comparé ;
LAMPUÉ (☉), professeur de Droit international public et de Droit constitutionnel ;
YVER (☉), professeur d'Histoire du Droit français et d'Histoire du Droit privé ;
PRUD'HOMME (*, ✱, ☉), professeur de Procédure Civile et de Voies d'Exécution ;
FRÉJAVILLE (☉), professeur de Droit civil ;
BESNIER, professeur de Droit Romain, chargé du Cours d'Histoire de la Coutume de Normandie ;
LEDUC, professeur d'Economie Politique, chargé du Cours d'Histoire des Doctrines Economiques et du Cours de Législation Financière ;
SAINT-GERMÈS, professeur d'Economie politique ;
VILLEY-DESMESERETS, Agrégé, chargé d'un Cours d'Economie politique et du Cours de Législation financière.

Secrétaire :

M. ROUX (*, I. ☉, ☼, ✱), secrétaire des Facultés de l'Université de Caen.

La Faculté n'entend donner ni approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.



DU SYNDICAT

DES

COPROPRIETAIRES D'IMMEUBLES

DIVISÉS

PAR APPARTEMENTS

INTRODUCTION

I. — APERÇU HISTORIQUE :

La division de la propriété des maisons par étages ou par appartements, ne s'est point introduite brusquement en France. C'est une institution ancienne, ce qui nous ferait croire que son existence est récente, c'est que pendant très longtemps elle a été ignorée de la majorité du public. En effet elle ne s'est développée que dans certaines régions principalement, et n'existait dans beaucoup de villes qu'à titre d'exception.

C'est à Grenoble, ville où la propriété est morcelée à l'infini, que ce mode d'appropriation des maisons par étages ou par appartements s'est le plus pratiqué. Ses causes principales sont au nombre de deux. La première d'ordre physique, la ville étant enserrée dans ses murailles, ne pouvait se développer dans le sens horizontal, puisque l'espace lui était limité, mais, par contre, rien ne pouvait arrêter son essor dans le sens de la verticale. La seconde d'ordre moral venait du goût très développé des Dauphinois pour la propriété. De même que pour les terres, le morcellement des maisons était extrêmement poussé, et l'on y voyait des habitants être propriétaires d'une simple pièce, magasin ou chambre.

Puis, c'est à Rennes que la copropriété par appartements fit son apparition, à la suite de l'incendie de la ville en l'année 1720. D'après M. Mazin (1), les propriétaires furent obligés de reconstruire de beaux et superbes immeubles à la place de ceux qui avaient été détruits, et en se conformant à un plan

(1) « *Division de la propriété des maisons par étages* », par Ch. Mazin, dans *Répertoire Pratique du Notariat et de l'Enregistrement*, 1921, Art. 19.748, p. 118 et 119,

dressé par Gabriel, architecte du Roi. L'élargissement des rues ayant été décidé, beaucoup de propriétaires ne disposant que de ressources très limitées, se groupèrent pour élever, à frais communs, de grandes et vastes maisons sur l'emplacement plus restreint réservé aux constructions, et dont ils se partagèrent la propriété.

Cependant, il ne faut pas croire que ce mode de propriété n'était connu que dans les villes de Grenoble et de Rennes. Il existe depuis très longtemps en Normandie, à Caen et à Rouen. A Saint-Lo, on voit un type assez curieux de maisons divisées, ce sont les maisons dites « En encorbeillement », une pièce ou un étage d'une maison se trouve, pour ainsi dire, encastré dans la maison voisine, tout en conservant son accès propre, et sans avoir aucune communication avec celle-ci. A Grandcamp-les-Bains, petit port de pêche auprès d'Isigny, plusieurs maisons sont ainsi divisées, le rez-de-chaussée appartenant à un propriétaire et l'étage à l'autre.

Nombre de villes connaissent cette division de la propriété, telles sont : Nantes, Saint-Malo, Lyon, Chambéry, Avignon, Nice, Toulon, Marseille, Montpellier, Toulouse, Pau, Bordeaux, Besançon, Auxerre, Angoulême, Corte, Ajaccio, etc...

Ce fractionnement des maisons présente de grands avantages, il permet de construire de grands, beaux et vastes immeubles, avec de belles pièces, bien aérées, aussi, il n'y a rien d'étonnant à voir qu'il existait déjà à Paris depuis une époque très reculée.

C'est surtout après la guerre de 1914-1918, que ce mode de propriété s'est développé le plus. Ce renouveau est dû à différents facteurs d'ordre économique très importants. Devant la crise des logements qui sévissait alors et qui était provoquée en grande partie par un afflux des populations des campagnes vers les villes, beaucoup de personnes disposant de ressources moyennes, envisagèrent la possibilité de devenir propriétaires de leur appartement, d'éviter ainsi d'être obligées de déménager, et de courir le risque de se trouver sans logement,

L'augmentation du prix des terrains, des matériaux de construction, et de la main-d'œuvre, donnèrent à nombre de petits capitalistes, l'idée de se réunir pour faire construire un immeuble dont ils se partagèrent les appartements. Enfin les progrès réalisés par la technique moderne dans la construction permirent de faire des appartements complètement isolés les uns des autres et présentant un confort très grand.

Ce mode de propriété présente de grands avantages. Il permet de loger un nombre plus grand de personnes sur une superficie plus restreinte. Grâce à lui on arrive à réaliser de très grosses économies sur la construction, certaines parties de l'immeuble à édifier sont les mêmes, qu'il s'agisse d'une maison ordinaire ou d'une maison divisée : les fondations sont un peu plus profondes, les murs servent à tous et la toiture est la même pour tous. A cela il faut ajouter toutes les économies réalisées sur les dépenses d'entretien de l'immeuble, ces dépenses étant divisées entre les différents propriétaires. Certains auteurs, au nombre desquels M. Julliot (1), vont jusqu'à voir dans cette division des maisons un remède partiel à la crise des domestiques, certains services communs (chauffage central, nettoyage, entretien et éclairage des parties communes, etc....) étant assurés par un personnel chargé d'y pourvoir.

Mais il ne faut pas croire que malgré ses avantages ce mode de propriété a réuni tous les suffrages. Les critiques ne lui ont pas été épargnées, parmi celles-ci il en est une qui : surtout ée mise en avant, on reproche aux maisons divisées d'être de véritables « nids à procès ». Nous devons reconnaître que dans la plupart des cas cette réputation est justifiée, mais nous ferons remarquer que dans les pays où il existe depuis longtemps, il s'est créé un droit commun coutumier qui a fait disparaître ces inconvénients. M. Julliot (2) rapporte qu'à

(1) *Traité-Formulaire de la Division des maisons par étages et par appartements*, par Ch.-L. Julliot, 2^e édition Paris 1927, N^o 11, p. 34.

(2) *Op. Cit.* N^o 4, p. 17.

Grenoble pendant vingt ans, la Cour de Grenoble n'a rendu que deux arrêts sur cette matière et que le Tribunal de cette même ville, n'a été appelé à connaître que de trois affaires (1).

2. — INSUFFISANCE DE L'ARTICLE 664 DU CODE CIVIL :

La division des maisons par appartements fait naître entre les différents propriétaires des rapports juridiques très complexes. Pour les régler, il n'existait avant la loi du 28 juin 1938, qu'un seul texte, l'article 664 du Code Civil (2).

Cet article avait été inséré dans le Code Civil à la suite des observations faites par les tribunaux d'appel de Lyon et de Grenoble au projet de code de l'An VIII qui était alors communiqué à la cour de cassation et aux tribunaux d'appel pour qu'ils l'étudient et fassent connaître les modifications qu'ils aimeraient y voir apporter.

Il se trouve au chapitre deux du titre quatre du livre deux du Code Civil, lequel chapitre traite des servitudes établies par la loi, malgré cela il ne faut pas voir dans la copropriété des maisons divisées par appartements une servitude. La nature juridique de la division des maisons est toute autre, cha-

(1) Nous n'avons pas eu la prétention au cours de ce bref aperçu de faire toute l'histoire de cette question qui a été entièrement traitée par : M. Julliot (*Op. Cit.*) ; M. R. Bernard, *La propriété des étages et des appartements dans les maisons horizontalement divisées*, thèse Paris 1928 ; et M. R. Jacquier, *De la Division par étages de la propriété des maisons*, thèse Aix-Marseille 1935.

(2) Art. 664 « Lorsque les différents étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires, si les titres de propriété ne règlent pas le mode de réparations et reconstructions, elles doivent être faites ainsi qu'il suit :

Les gros murs et le toit sont à la charge de tous les propriétaires, chacun en proportion de la valeur de l'étage qui lui appartient.

Le propriétaire de chaque étage fait le plancher sur lequel il marche.

Le propriétaire du premier étage fait l'escalier qui y conduit ; le propriétaire du second étage fait, à partir du premier, l'escalier qui conduit chez lui, et ainsi de suite.

que propriétaire a la propriété exclusive de son étage ou de son appartement, il y a sans doute, entre tous, des parties communes, murs, escaliers, ascenseurs, toitures, etc... ; mais c'est là une indivision accessoire de la jouissance des parties de propriété privative, destinée à durer indéfiniment, et qui ne présente pas les inconvénients de l'indivision ordinaire.

Antérieurement à la loi du 28 juin 1938, le principe qui régissait les rapports des copropriétaires entre eux, était celui de la propriété individuelle. Tous cherchaient à tirer le plus d'avantages possibles de la jouissance des parties communes et de sa fraction divise, et ils ne sentaient pas la nécessité qu'il y avait d'organiser ce mode de propriété sous la forme collective et de faire passer l'intérêt général avant celui de chacun d'eux. Ainsi que le remarque M. Chevallier : *« On était si loin de songer à une organisation collective que, là même où des nécessités spéciales avaient introduit ce genre de propriété, on s'efforçait de rapprocher son régime juridique de celui de la propriété individuelle, réduisant au minimum les choses communes et assurant à chaque propriétaire dans l'exercice de ses droits le maximum d'indépendance »* (1).

Pour trancher les conflits pouvant naître entre les différents propriétaires, le texte de l'article 664 du Code Civil s'était révélé nettement insuffisant, il ne prévoyait pas tous les cas pouvant se produire, aussi devant la nécessité, il s'était formé, principalement dans la région de Grenoble, un véritable droit coutumier de la copropriété. Dans la pratique pour éviter les contestations, on dressait, dans la plupart des cas, des règlements de copropriété, qui avaient pour but de régir les rapports des différents propriétaires entre eux, leurs droits sur les choses communes, et leur participation aux charges communes. Mais en l'absence de règles légales il était difficile de déterminer quelle était la portée de ces règlements de copropriété et leur force obligatoire, car les obligations en découlant étaient

(1) Commentaire au D. P. 1939, 4, 73.

personnelles à chaque propriétaire, et n'étant pas réelles, ne se transmettaient pas avec la propriété de chaque appartement. En cas de procès les copropriétaires n'avaient aucun représentant en justice, ils devaient figurer tous en nom dans la procédure, et la validité des sociétés ayant pour but la construction de maisons ou leur acquisition en vue de leur division était contestée ainsi que nous le verrons ci-après.

Enfin le texte de l'article 664 qui avait pu suffire pour régler les rapports des différents propriétaires entre eux tant que les immeubles divisés par appartements étaient de peu d'importance, et aussi grâce au palliatif apporté par les règlements de copropriété, se montra insuffisant le jour où l'on construisit des immeubles plus hauts, plus vastes, et pouvant comprendre un très grand nombre de logements. Le règlement de copropriété avait beau pourvoir aux opérations journalières courantes et d'entretien il ne pouvait prévoir tous les cas, ni lier les ayants cause à titre particulier des premiers propriétaires, aussi il devenait de plus en plus nécessaire de décider de quelle façon seraient réglés dans l'avenir les différents problèmes posés par la copropriété.

Tel était le système législatif réglant la copropriété sous l'empire du Code Civil. Il devenait nécessaire de mettre fin à cette situation dont bénéficiaient des personnes mal intentionnées et de mauvaise foi. Divers projets de loi furent présentés, avant la proposition de loi de M. Cautru, député du Calvados, laquelle devait devenir la loi du 28 juin 1938 qui a eu pour but de trancher toutes les difficultés provoquées par cette copropriété.

3. — HISTORIQUE DE LA LOI DU 28 JUIN 1938

Dès avant la proposition de loi de M. Cautru à laquelle nous avons fait allusion ci-dessus, la question de la copropriété avait préoccupé à la fois, auteurs et praticiens, et donné naissance à divers projets de loi.

A) PROPOSITIONS DE LOIS ANTERIEURES

La première de ces propositions de loi fut celle déposée le 4 décembre 1923 par M. Maurice Raynaud, sous le Numéro 6.691, ayant pour but de valider les sociétés de construction. Mais elle devint caduque, la Chambre des Députés s'étant séparée sans l'avoir adoptée.

En 1925 la Société d'Etudes Législatives décidait de mettre au rang de ses travaux un projet de loi sur « *la division de la propriété par étages et fraction d'étages* ». Une commission fut nommée et chargée d'élaborer ce projet sous la présidence de M. Capitant, Professeur à la Faculté de Droit de Paris, Professeur Honoraire à la Faculté de Droit de Grenoble, et le rapport en fut confié à M. Julliot auteur du « *Traité-Formulaire de la Division des Maisons par étages et par appartements* » spécialiste de la matière. C'est ce projet paru dans le « *Bulletin de la Société d'Etudes Législatives* » (N^{os} 3 et 4 de 1926), qui a servi de base aux travaux parlementaires.

En 1929 M. Champetier de Ribes reproduisit la partie du projet de loi de la Société d'Etudes Législatives relative aux Sociétés de construction et déposa sur le bureau de la Chambre des Députés, le 28 mai 1929, sous le numéro 1.691, une proposition de loi qui fut adoptée par la Commission de Législation Civile et Criminelle de cette assemblée, sur le rapport que lui en fit alors M. Cautru, mais qui devint caduque, la Législature s'étant écoulée sans qu'il fut voté.

M. Taton-Vassal, Vice-Président de la Commission de Législation Civile et Criminelle de la Chambre des Députés, déposa le 15 Janvier 1931, sous le Numéro 4.299, une proposition de loi rédigée avec la collaboration de « *l'Union Syndicale des Propriétaires de fraction d'immeubles* », ne présentant que quelques différences avec le projet de la Société d'Etudes Législatives, mais qui ne vit pas le jour pour les mêmes raisons que les autres.

De même fut élaborée par MM. Angelo Massé et Gilbert de

Castellan, une autre proposition de loi sous les directives de la « *Chambre Syndicale des Propriétés immobilières de la Ville de Paris* », à l'occasion du Congrès de l'habitation qui se tint à Paris en 1931.

Au cours de cette même année 1931 il s'était formé à Paris un groupement de sociétés immobilières « *La Fédération Nationale de la Corporation Immobilière* », se composant d'usagers et dont l'animateur était M. Delfos du Rau, qui étudia à la fois la question de la validité des sociétés de constructions et le statut de la copropriété. La Commission juridique de cet organisme élaborait un projet de loi qui fut soumis à M. Cautru.

B) PROPOSITION DE LOI DE M. CAUTRU

Ce projet fut adopté par M. Cautru qui lui fit subir quelques modifications et qui déposa sur le bureau de la Chambre des Députés, en 1933, sous le numéro 1.244, une proposition de loi, dans laquelle il reprenait à la fois les propositions de loi de MM. Champetier de Ribes, et Taton-Vassal, qui devint la loi du 28 juin 1938.

Cette proposition de loi fut adoptée sans débat par la Chambre le 20 Février 1934 sur avis favorable donné par sa commission de Législation Civile et Criminelle qui en avait confié le rapport à M. Cautru lui-même (annexe 2690, de 1934).

Le texte fut transmis au Sénat qui le renvoya pour étude à sa Commission de Législation Civile et Criminelle. Celle-ci sur le rapport que lui en fit M. Linyer (rapport N° 467 de 1936) proposa de lui apporter quelques modifications, lesquelles furent acceptées sans débat. Parmi ces modifications il en est une qui nous intéresse plus particulièrement, c'est la création d'un syndicat des copropriétaires, le rapporteur ayant fait sentir la nécessité qu'il y avait de créer un organe chargé de représenter la collectivité des propriétaires. Le Sé-

nat vota le texte qui lui fut présenté par sa commission de Législation dans sa séance du 30 juin 1936.

De retour à la Chambre des Députés il y subit à nouveau quelques transformations apportées par la Commission de Législation Civile sur le rapport de M. Marcel Massot (N° 3.105 de 1937). Et la Chambre, vota sans discussion dans sa séance du 28 Janvier 1938, le texte remanié qui lui était présenté.

Puis la proposition de loi revint une dernière fois au Sénat qui adopta le texte voté par la Chambre, dans sa séance du 10 juin 1938, sur le rapport que lui en fit au nom de sa Commission de Législation M. Le Pelletier. (N° 252 de 1938).

Le texte tel qu'il est voté comprend deux chapitres et quatorze articles. Le premier chapitre (articles un à quatre) contient des dispositions régissant les sociétés de construction, et le second (articles cinq à quatorze) concerne les rapports des copropriétaires d'immeubles divisés par appartements entre eux.

4. — DISPOSITIONS CONCERNANT LES SOCIÉTÉS DE CONSTRUCTION

La division des maisons par appartements peut avoir plusieurs sources. Elle peut résulter d'une acquisition isolée d'une part divise d'un immeuble bâti par un propriétaire : acquisition à titre gratuit ou onéreux. Ce peut être le partage d'un immeuble indivis recueilli dans une succession ou bien acquis en commun, ou encore l'attribution de fractions divisées faite par le père de famille à ses enfants aux termes d'une donation partage ou d'un partage testamentaire. Ce partage peut encore être opéré par la vente de la propriété de partie divise de la maison et de la co-propriété des parties communes consentie, soit par le propriétaire soit par un spéculateur ayant acquis l'immeuble en vue de sa revente. Enfin l'immeuble peut être

édifié par un spéculateur ou par les futurs propriétaires d'appartements constitués en société.

La validité des sociétés ayant pour but, soit l'acquisition, soit la construction d'immeubles en vue de leur division entre les associés était très contestée. On leur reprochait d'être illégalement constituées, parce qu'il leur manquait une qualité substantielle : le but lucratif voulu par l'article 1832 du Code Civil. On invoquait à l'appui de cette théorie un arrêt rendu par la Cour de Cassation, toutes Chambres réunies, le 11 mars 1914 (1), et, malgré un léger revirement de la jurisprudence apparaissant dans un arrêt de la Chambre des requêtes du 21 décembre 1931 (2), nombre d'auteurs pensaient que, seule une loi pouvait valider les sociétés de construction (3).

Le législateur a pallié à l'inconvénient que constituait pour ces sociétés leur défaut de but lucratif, la loi du 28 juin 1938 a consacré leur validité dans son article 1^{er} (4). Il faut remarquer que cet article ne s'applique qu'à deux sortes de sociétés : celles qui ont pour but la construction ou l'acquisition d'immeubles en vue de leur division, et celles qui ont pour objet la gestion et l'entretien de ces mêmes immeubles, et dans le seul cas où les associés ne sont pas personnellement tenus d'acquitter le passif social. Il ne saurait s'appliquer aux sociétés de gestion immobilière pouvant se constituer avec pour but l'achat ou la construction d'immeubles en vue de leur

(1) S. 1918-1919, I, 103 ; D. P. 1914, I, 257.

(2) S. 1932, I, 94 ; D. P. 1932, I, 49 ; J. des Soc. 1932, P. 543.

(3) Nous nous contentons seulement de rappeler la principale objection faite à la validité des sociétés de construction qui nous écarte de notre sujet, pour plus de détails, consulter *Le nouveau statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements. Commentaire de la loi du 28 juin 1938*, par Ch. L. Julliot, formant le supplément à la deuxième édition du *Traité-Formulaire de la division des maisons par étages et appartements*, journal des Notaires éditeur, Paris 1938.

(4) Article premier : « Sont valablement constituées sous les différentes formes reconnues par la loi, même si elles n'ont pas pour but de partager un bénéfice, les sociétés ayant pour objet soit la construction ou l'acquisition d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance, soit la gestion et l'entretien de ces immeubles ainsi divisés ».

vente ou de leur location, ou encore pour gérer des immeubles appartenant à des propriétaires divers ou à plusieurs propriétaires, ces sociétés ont naturellement un but lucratif et ne sont pas visées par cet article.

Lorsque des sociétés, antérieurement à la loi, se constituaient, ayant pour but la construction d'un immeuble en vue de sa division par étages ou par appartements il se produisait souvent pendant cette période d'instabilité économique qui caractérisait l'après-guerre, que par suite de l'augmentation du coût des matériaux, le capital prévu pour l'édification de la maison se trouvait insuffisant. Si tous les associés consentaient à souscrire à l'augmentation du capital nécessaire pour la continuation des travaux il n'y avait aucune difficulté. Mais il pouvait très bien se faire qu'un associé s'y refusât, dans ce cas on ne disposait d'aucun moyen pour l'y contraindre, c'est un principe général du droit des sociétés que les engagements d'un associé ne puissent être augmentés sans son consentement, par suite la société était obligée d'être dissoute, comme ne pouvant remplir son objet social. C'est pour éviter cet écueil que l'article 2 de la loi dispose que si les associés veulent se faire attribuer la fraction divise de l'immeuble à laquelle ils ont vocation, soit en propriété soit en jouissance, ils doivent : remplir leurs obligations, et souscrire aux appels de fonds complémentaires nécessités par la réalisation effective de l'objet social, c'est-à-dire, l'achèvement des travaux. Mais ceci peut donner lieu à des abus. On peut supposer le cas où des individus créent une société ayant pour but la construction d'un immeuble en vue de sa division. Les devis présentés par les fondateurs étant inférieurs au prix de la construction, les associés se verront contraints soit d'augmenter leurs apports soit de perdre leurs droits sociaux. Nous pensons que le législateur aurait agi sagement en déterminant dans quelle mesure doit avoir lieu cette augmentation des engagements de chacun des intéressés.

Pour que la délibération décidant de faire des appels de fonds complémentaires soit valable, deux conditions sont exigées, il faut : 1° que l'égalité entre tous les associés soit respectée, c'est-à-dire que les versements à faire soient proportionnels à leurs engagements ; 2° qu'il s'agisse de réaliser l'objet social tel que tous l'avaient envisagé lors de la constitution de la société. Une décision qui ne tiendrait pas compte de ces deux conditions serait susceptible de recours en annulation.

Pour assurer l'exécution des obligations de chacun, il était nécessaire que des sanctions soient édictées contre l'associé défaillant, c'est ce que fait l'article 3 de la loi. Lorsqu'un associé ne souscrit pas proportionnellement à ses engagements, aux appels de fonds supplémentaires, ou ne remplit pas ses obligations, ces sanctions consistent dans la mise en vente d'office de ses droits de toute nature dans l'actif social, y compris ceux afférents à la jouissance d'une fraction divise de l'immeuble. M. Chevallier (1), estime avec juste raison que cette procédure ne peut s'appliquer si la société constituée est une société civile parce qu'elle est incompatible avec l'*intuitus personæ* que comportent ces sociétés. Les formalités sont les suivantes :

Somation est faite, par acte du ministère d'un huissier, à l'associé défaillant de payer sa part proportionnelle aux appels de fonds, ou d'avoir à exécuter ses obligations. Un mois après cette sommation restée sans effet, les représentants de la société requièrent la mise en vente des droits sociaux du défaillant, et la vente est autorisée par une décision prise par les associés représentant au moins les trois quarts du capital social (2). Notification de mise en vente est faite à l'associé

(1) Commentaire au D. P. 1939, 4, 77.

(2) Il suffira pour que cette décision soit valable qu'elle soit prise par des associés représentant les trois quarts du capital social, et à la simple majorité des voix en nombre, si cette condition est remplie.

défaillant et à tous les autres associés par simple lettre recommandée avec accusé de réception. Il nous semble que rien ne s'opposerait à ce que cette notification soit faite par acte extrajudiciaire, si les parties le préfèrent, comme offrant plus de garantie. La publicité de cette mise en vente sera assurée au moyen d'une insertion faite dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social. Il pourra être procédé à la vente dans les huit jours qui suivront l'envoi des différentes lettres recommandées et la publication. Il s'ensuit qu'elle ne pourra avoir lieu que dans les huit jours qui suivront le dernier de ces actes. Il ne sera procédé à l'adjudication qu'une seule fois, et aux risques de l'associé défaillant. Si la mise à prix n'est pas couverte, elle pourra par suite être abaissée jusqu'à enchères, et il ne pourra pas être porté de surenchère.

Cette procédure rappelle celle de l'exécution en Bourse qui est pratiquée lorsque le souscripteur d'actions non entièrement libérées ne verse pas les fractions appelées ou exigibles sur le capital qui reste à verser. Nous lui reprocherons surtout son défaut de publicité, le délai de huit jours est trop bref, et les droits de l'associé défaillant risquent d'être vendus à un prix dérisoire. Or il se peut que ce dernier ne soit pas un individu mal intentionné, et qu'il ne souscrive pas aux appels de fonds complémentaires tout simplement parce qu'il ne dispose pas de ressources suffisantes, aussi il serait bon de le protéger en lui permettant de recouvrer le maximum du capital qu'il a engagé.

Cette vente se fera par devant notaire, et en se conformant aux formalités prescrites pour les ventes publiques de meubles, car il s'agit de droits sociaux lesquels sont de nature es-

En ce qui concerne le droit de vote, comme il s'agit d'une société, il faudra se référer aux statuts, et dans le silence de ceux-ci, il nous semble que chaque associé ne disposera que d'une voix, l'article 9 de la loi du 28 juin 1938 accordant à chaque copropriétaire un nombre de voix proportionnel à ses droits dans l'immeuble, ne s'appliquant qu'aux décisions prises par le syndicat créé par l'article 7 de cette même loi.

sentiellement mobilière (1). L'adjudicataire peut être, soit un associé, soit un tiers, dans ce cas ce tiers devient associé et prend la place de l'associé défaillant à charge par lui de remplir toutes les obligations sociales, et si ce dernier était déjà en possession d'un droit de jouissance sur une partie de l'immeuble, il perd ce droit qui passe à l'acquéreur.

Enfin l'article 4 de la loi du 28 juin 1938, indique que les dispositions des trois premiers articles de cette loi sont applicables aux sociétés constituées antérieurement et dans le même but. Il consacre par là même, la validité de ces sociétés, laquelle ainsi que nous l'avons dit, était discutée, et par suite, fait disparaître le vice de nullité dont elles pouvaient être entachées lors de leur formation.

5. — DES PARTIES COMMUNES

La loi du 28 juin 1938 avant de régir les rapports des copropriétaires entre eux, a pris soin, pour éviter toutes difficultés ultérieures pouvant survenir entre eux en l'absence de règlement de copropriété, d'indiquer les parties communes des immeubles divisés par appartements, et quels sont les droits et obligations de chacun d'eux, tant sur les parties communes que sur les parties de propriété privative.

A) Le principe posé par l'article 5 de la loi, c'est que toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire sont présumées appartenir à tous. Cette présomption, que toute partie de l'immeuble sans affectation spéciale est partie commune, pourra être combattue par tout moyen tendant à prouver que la chose contestée appartient à un seul qui en a la jouissance exclusive, cette partie

(1) *Répertoire pratique Dalloz*, V° *Ventes publiques de meubles*, N° 27.

litigieuse ne servant qu'à lui seul. Il en résulte la conséquence suivante : c'est que dans l'immeuble divisé aucune partie ne peut rester sans affectation spéciale, elle est ou de propriété privative ou commune. Toutes les parties communes, ainsi que nous l'avons déjà dit plus haut, sont indivises, comme étant des accessoires indispensables à chaque propriétaire pour jouir librement de son appartement ou de son étage.

B) L'article 5 énumère les parties communes, mais il faut bien remarquer que cette énumération est simplement énonciatrice et non limitative, ainsi que l'a fait ressortir M. Cautru dans son rapport :

« L'énumération qui suit est énonciatrice et non limitative ; les murs, toitures, gros œuvre des planchers, escaliers, ascenseurs, loge de concierge, passages et corridors, calorifères, canalisations de toutes sortes, coffres, gaines et têtes de cheminée sont indiqués à titre d'exemple. »

Rien ne peut dans l'immeuble rester sans affectation, puisque cette affectation n'a pas été faite à une personne déterminée, elle appartient à l'ensemble des copropriétaires sans qu'il y ait lieu de rechercher d'ailleurs, si la partie de l'immeuble considérée est susceptible d'une jouissance exclusive, ou nécessaire à la jouissance commune ».

Cet article ne constitue qu'une présomption qui ne s'appliquera qu'à défaut de titres contraires attribuant la propriété de ces choses ou de partie de ces choses à l'un des copropriétaires.

Ces parties communes ce sont :

1° Les murs et cloisons.

On distingue trois sortes de murs et cloisons.

Le premier groupe comprend : les murs qui forment l'entourage de la maison et dans lesquels on peut faire entrer les fondations dont ils ne sont que le prolongement ; les murs de refend, ce sont ceux qui se trouvent à l'intérieur de la maison, dont le rôle est de recevoir les conduits de cheminée et de

supporter les planchers ; et enfin les cloisons qui séparent les appartements ou étages des parties communes : escalier, cage de l'ascenseur, vestibule ou autres. Ils sont tous parties communes. Nous n'avons pas employé, à dessein, pour les murs formant l'entourage de la maison le terme de gros murs, car, par suite des progrès réalisés dans la technique il arrive que l'épaisseur de ces murs puisse être de 35 centimètres dans le bas et 11 centimètres dans le haut (1).

Le second groupe est composé uniquement par les cloisons qui séparent deux appartements, lesquelles par dérogation au principe posé par le premier alinéa de l'article 5 sont mitoyennes. Cette dérogation est assez facile à justifier, car seuls les deux propriétaires d'appartements contigus en profitent.

Enfin le troisième groupe ne comprend que les cloisons intérieures à chaque appartement qui sont de propriété privative.

2° Le gros œuvre des planchers.

Il y a là une dérogation formelle à l'ancien article 664 du Code Civil. Cette innovation se justifie par les progrès de la technique moderne. Ce gros œuvre consiste, à l'heure actuelle, en des poutres horizontales de bois, fer ou ciment armé qui font partie intégrante de l'armature de l'immeuble et sont nécessaires à sa solidité. Elles sont, si je puis employer cette comparaison, les cloisons de l'alvéole que forme l'appartement au milieu de la ruche qui constitue la maison. Il faut faire rentrer dans ce gros œuvre le remplissage en maçonnerie ou en ciment. Le parquet et le plafond appartiennent privativement à chacun des propriétaires de l'appartement où ils se trouvent. Ceci se justifie aisément, les appartements sont vendus nus, chaque propriétaire les arrangeant à son gré.

3° Les escaliers et ascenseurs.

Il y a une règle qui était préconisée par un grand nombre d'auteurs, et que réclamait la majorité des intéressés. Elle recevait déjà une application dans la pratique dans la plupart

(1) *Traité-Formulaire de la division des maisons par étages et par appartements* par Ch. L. Julliot 2^e édition, Paris 1927, N^o 33 p. 123.

des règlements de copropriétés. Sous l'empire de l'article 664 un grand nombre de décisions jurisprudentielles interprétait le dernier alinéa de cet article comme donnant à chacun la propriété de sa montée d'escalier. Cette règle nouvelle peut nous apparaître dans une certaine mesure comme contraire à l'équité, car, ainsi que nous le verrons plus loin elle entraîne pour le propriétaire du rez-de-chaussée, l'obligation de contribuer à la réparation et à l'entretien de l'escalier et de l'ascenseur dont il n'use pas lorsqu'il ne possède pas de greniers ou de chambres de bonne au dernier étage.

4° Les canalisations.

Elles sont communes, édicte le premier alinéa de l'article 5 de la loi du 28 juin 1938, à l'exception de celles se trouvant à l'intérieur de chaque appartement. Toutefois, il ne faut pas interpréter d'une manière restrictive ce dernier membre de phrase, et dire qu'il s'applique aux canalisations traversant un appartement et destinées à servir à plusieurs copropriétaires, ces dernières sont communes, la qualité de partie commune d'une chose étant déterminée par l'usage qui en est fait et non par le lieu où elle est placée. Sous ce terme de canalisations, il faut comprendre les conduites d'eau, gaz, électricité, tuyaux de chauffage central, tuyaux de descente des water-closets.

Lorsque les water-closets se trouvent sur un palier et servent uniquement aux propriétaires d'un même étage, il ne faut pas considérer qu'ils sont mitoyens, ils sont communs, par application du principe général posé par l'article 5, car ils ne sont pas affectés à l'usage exclusif d'un seul, pour cela, il faudrait un texte exprès comme le second alinéa de cet article pour les cloisons séparant deux appartements.

5° Les coffres, gâines et têtes de cheminée.

Ils sont communs même dans le cas où ils sont affectés à l'usage d'un seul propriétaire, pour le motif suivant ; c'est qu'ils sont incorporés dans les murs de refend qui eux sont parties communes.

• 6° Les cours, loge du concierge, passages, couloirs, calori-

fère et autres.

Aucune de ces parties ne peut, en effet, être affectée à l'usage d'un seul copropriétaire ; elles sont donc communes. Il en sera de même du sol, car c'est sur lui que repose la maison, et il est nécessaire à tous.

6. — DES DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIÉTAIRES

A. — Chaque copropriétaire a le droit de se servir des parties communes à sa volonté, mais les droits de chacun se trouvent limités par ceux de la collectivité. Cette règle est la reproduction de celle qui se trouve déjà inscrite dans l'article 544 du Code Civil. De plus, il ne peut user des parties communes que conformément à leur destination, et à condition de ne pas les détourner de leur usage à son profit exclusif.

Il en résulte les conséquences suivantes :

Chaque copropriétaire est libre de faire dans son appartement telles modifications qu'il juge utiles, sans être tenu d'en rendre compte à qui que ce soit. Toutefois, il ne pourra faire aucun travail de nature à porter atteinte à la solidité de l'immeuble ou à occasionner une gêne à ses voisins ou encore à les empêcher de jouir des parties communes.

Il peut se servir de sa portion divisée pour exercer son activité normale, mais là encore, son droit se trouve limité, il ne lui est pas permis d'augmenter ou d'aggraver la servitude de voisinage de ses copropriétaires, par exemple en établissant dans son appartement un théâtre, en exerçant une industrie bruyante (métier à tisser), ou gênante par suite d'émanation (forge) (1), ou en le faisant servir à un usage contraire aux bonnes mœurs (maison de rendez-vous ou de tolérance, etc...) ou encore à la destination des lieux et locaux (s'il s'agit

(1) Cassation Req. 22 août 1860. D. 60, I, 443,

de maison bourgeoise en y installant une maison de commerce). Mais lorsqu'il s'agira de déterminer le préjudice subi, il sera laissé à l'arbitraire du juge qui l'appréciera en tenant compte des circonstances de fait, telles que : situation de l'immeuble, valeur des appartements, milieu social, etc...; de l'intention de l'auteur du dommage et des précautions prises par lui pour limiter les inconvénients qu'il a provoqués.

Le propriétaire d'appartements a le droit de se servir des parties communes pour la jouissance de sa fraction, et à la condition, de ne pas porter atteinte aux droits de ses copropriétaires ni de les détourner de leur destination à son profit exclusif. C'est ainsi que si le propriétaire du rez-de-chaussée est commerçant, il ne pourra pas se servir de la cour comme d'un entrepôt (1). Chaque copropriétaire devra laisser les passages et couloirs libres et ne s'en servira pas comme de débarras. Il ne pourra modifier la façade de son appartement sans le consentement de ses copropriétaires.

B. — La contre-partie de ces droits, c'est que chaque copropriétaire est obligé de participer aux charges et à tous les frais qui ont été faits dans l'intérêt commun : il s'agit des dépenses concernant la conservation, l'entretien, et l'administration de l'immeuble. En l'absence de titres, ou dans le cas où ceux-ci se contrarieraient, ces charges se répartissent entre les différents propriétaires proportionnellement à la valeur de chaque fraction d'étage ou d'appartement leur appartenant.

Par suite, le propriétaire du rez-de-chaussée, ainsi que nous l'avons indiqué sera obligé de contribuer à la réparation de l'escalier et de l'ascenseur, contrairement à l'opinion émise par M. Cautru dans son rapport :

« La répartition des charges dans le silence ou la contrariété des titres ou en l'absence d'un règlement de copropriété, se fera, de même que la répartition des droits, proportionnel-

(1) Grenoble, 10 novembre 1862 (S. 63, 2, 207).

lement aux valeurs respectives des fractions divisées de l'appartement eu égard à leur étendue et à leur situation.

S'agit-il d'une réparation à l'ascenseur, le propriétaire du rez-de-chaussée n'aura pas à y contribuer ».

M. Julliot (1) critique à juste titre cette solution. Nous nous rallions sur ce point à son opinion, il faut bien reconnaître cependant que cette solution paraîtrait logique, mais elle se trouve en contradiction formelle avec le texte de l'article 5 de la loi du 28 juin 1938. Les divers propriétaires « *sont présumés être copropriétaires du sol et de toutes les parties du bâtiment qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un d'eux, etc...* ».

Cette question se trouve résolue d'elle-même, dès qu'on rapproche ce texte du deuxième alinéa de l'article 6 de la même loi « *Chacun d'eux est tenu de participer aux charges de conservation, de l'entretien et de l'administration des parties communes* ». L'ascenseur et l'escalier étant communs, le propriétaire du rez-de-chaussée sera donc obligé de contribuer à leur réparation. En outre, il faut reconnaître que cette dernière solution a pour effet de simplifier le calcul de la part contributive de chacun, lorsque par exemple le propriétaire du rez-de-chaussée est possesseur d'une chambre de bonne au dernier étage ou d'un grenier, il est assez difficile dans ce cas de faire une ventilation exacte permettant de déterminer dans quelle mesure il doit participer à ces réparations. Nous ajouterons même une chose, ce propriétaire profite de tous les avantages de la maison divisée, il est normal qu'il participe aux charges même s'il ne tire aucun profit direct d'un de ces avantages. Cette opinion est celle qui était émise par M. Hébraud, lorsqu'antérieurement à la loi du 28 juin 1938, il s'élevait

(1) *Le nouveau statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements, commentaire de la loi du 28 juin 1938, par Ch.-L. Julliot, formant le supplément à la deuxième édition du Traité-Formulaire de la division des maisons par étages et par appartements, Journal des Notaires éditeur, Paris 1938.*

contre l'idée répandue dans la jurisprudence et chez beaucoup d'auteurs que chaque copropriétaire devait participer à l'entretien de chaque chose commune prise séparément dans la mesure dans laquelle il s'en servait : « *la meilleure solution paraît pourtant bien être celle qui fait la masse de toutes les charges communes et les divise entre les propriétaires d'après la valeur respective de leurs appartements ; c'est, en effet, la mesure dans laquelle ils participent à la jouissance qui fait un tout indivisible, et dont on ne pourrait imaginer l'existence séparée de telle ou telle partie* » (1).

7. — DE LA COMPÉTENCE EN CAS DE CONTESTATIONS

Antérieurement à la loi du 28 juin 1938 les droits et obligations des copropriétaires d'immeubles divisés par appartements étaient régis par un règlement de copropriété.

Ce règlement de copropriété peut être, soit rédigé par les copropriétaires, soit établi ainsi que nous le verrons plus loin par le syndicat des copropriétaires. Mais, si bien rédigé qu'il soit, il arrive très souvent qu'il ne peut prévoir tous les cas litigieux et que des contestations s'élèvent entre les propriétaires quant à son application.

Sur ce point, le législateur a fait une innovation heureuse, en autorisant, par dérogation formelle à l'article 1006 du Code de procédure civile, l'insertion de la clause compromissoire dans le règlement de copropriété (2). On ne peut qu'approuver son œuvre à cet égard. Le résultat de l'insertion d'une telle clause est de diminuer les frais et de permettre de donner une

(1) « *A propos d'une forme particulière de copropriété : la copropriété par appartements* », par M. Hébraud dans *Revue trimestrielle de Droit Civil*, janvier-mars 1938, numéro 1, p. 31.

(2) Loi du 28 juin 1938, article 8, dernier alinéa : « *la clause compromissoire est admise dans le règlement de copropriété en vue des difficultés relatives à son application* ».

solution rapide aux difficultés qui peuvent surgir par la suite. Elle présente de gros avantages, si les arbitres sont choisis parmi des gens expérimentés, qui auront la capacité nécessaire pour trancher au mieux ces litiges. Cependant, pour éviter toute difficulté au sujet de l'application de cette clause, il sera utile d'en prévoir les modalités dans le règlement de copropriété.

A défaut de clause compromissoire, la procédure à suivre sera celle de droit commun, ainsi que le précise le premier alinéa de l'article 11 de la loi du 28 juin 1938. Le Tribunal compétent sera celui de la situation de l'immeuble. Sur ce point, la Chambre n'a pas suivi M. Cautru. Dans sa proposition de loi, il attribuait la connaissance des litiges concernant l'administration et la jouissance des parties communes au président du tribunal civil, statuant comme juge des référés, lorsqu'il n'y aurait pas de compromis. La Commission de législation civile de la Chambre n'a pas voulu suivre en cela M. Cautru, et créer une nouvelle procédure. Aussi, le premier alinéa de cet article 11 nous apparaît comme superflu, il n'a été inséré dans la loi que pour bien marquer l'opposition existant entre la loi et la proposition du député du Calvados. En effet, il n'était pas utile de l'insérer, puisque cette compétence est de droit.

Il en résulte que tous les litiges qui pourront surgir seront instruits et jugés en se conformant aux règles du droit commun. Le juge des référés pourra statuer sur tous les procès relatifs à la copropriété, toutes les fois qu'il y aura urgence, et dans les limites de sa compétence.

8. — CREATION D'UN SYNDICAT DE COPROPRIETAIRES

A côté de ces points, sur lesquels le législateur a, ou bien donné satisfaction aux demandes des usagers, par exemple en validant les sociétés de construction, ou bien suivi ce que la

pratique avait déjà consacré en ce qui concerne les parties communes, il a innové en créant un syndicat des copropriétaires d'immeubles divisés par appartements, « **représentant légal de la collectivité** ».

Il a senti combien les copropriétaires pouvaient se trouver désarmés par la négligence, la mauvaise foi ou l'insolvabilité de l'un d'eux, et quelles pouvaient en être les conséquences : la ruine de l'immeuble, ou l'enrichissement d'un copropriétaire de mauvaise foi aux dépens des autres. Le législateur a compris le péril que tous encouraient, lorsque, soit par ignorance, soit même par simple négligence, les copropriétaires avaient omis de rédiger un règlement de copropriété ayant pour but de pourvoir à la gestion et à l'entretien des parties communes et de l'immeuble (1). C'est pourquoi sacrifiant l'intérêt particulier de chaque copropriétaire à l'intérêt de tous, il n'a pas hésité à créer un organisme nouveau auquel il a confié cette tâche.

Pour la jouissance et l'administration des parties communes, l'exercice de leurs droits indivis, il est indispensable que tous les propriétaires soient groupés et constituent un organisme doué d'une personnalité morale et pouvant imposer à ses membres ses décisions prises à la majorité. A défaut, l'unanimité des propriétaires serait indispensable sur tous les points. Ce consentement de tous pourrait se réaliser lorsqu'il s'agit de maisons de peu d'importance, divisées entre un très petit nombre de propriétaires, mais pour les immeubles modernes groupant de nombreux appartements, il est, dans la majorité des cas, pratiquement impossible d'avoir le consen-

(1) L'exposé des motifs de la proposition de loi de M. Cautru (N° 1.244 de 1933) est significatif : « *Mais en l'absence d'un règlement ou pour les points qu'il aurait ignoré, la communauté des propriétaires cesse d'être un état inorganique et sans loi livré aux bons ou mauvais vouloir individuels. A un intérêt commun correspond une volonté collective, exprimée suivant la loi de tout groupement par la majorité. Un organe exécutif, l'administrateur-syndic, met en application les décisions de l'assemblée des copropriétaires ou remédie, de sa propre initiative, à l'incurie générale* ».

tement de tous. Aussi, faute d'obtenir cet accord, l'immeuble sera abandonné, nul n'osant entreprendre les travaux, chacun travaillant pour soi, la discorde naîtra, et la maison divisée sera alors le véritable nid à procès qu'on lui reproche d'être.

C'est pour éviter ces inconvénients et la difficulté qu'il y aurait pratiquement à réaliser l'unanimité que le premier alinéa de l'article 7 de la loi du 28 juin 1938 édicte que : « *Dans tous les cas de copropriété d'un immeuble divisé par étages ou par appartements et en l'absence d'un règlement prévoyant une organisation contraire, les différents propriétaires se trouvent obligatoirement et de plein droit groupés dans un syndicat, représentant légal de la collectivité* ».

C'est donc que ce syndicat existe de plein droit, dans tous les cas où un immeuble est divisé par étages, sauf dans celui où il y a déjà un règlement d'élaboré et que ce règlement prévoit une organisation contraire.

Cet article s'applique à tous immeubles divisés, même à ceux qui l'étaient antérieurement à la loi, chaque propriétaire n'a pas à donner son consentement à la constitution du syndicat, ni même à solliciter son admission dans son sein, il ne peut même pas refuser d'en faire partie, il est formé malgré eux et sans qu'aucun puisse s'y opposer. Dans un même immeuble, tous les propriétaires d'une fraction de cette maison, si infime soit-elle, n'eussent-ils même que la propriété d'un galletas, font partie du syndicat, au même titre que les propriétaires de fractions plus importantes. Mais il n'y a, et ne peut y avoir de syndicat des copropriétaires qu'autant qu'il n'existe pas de règlement prévoyant une organisation contraire. C'est donc que deux conditions sont exigées pour la constitution de ce syndicat : qu'il n'y ait pas de règlement de copropriété, ce cas est extrêmement rare à l'heure actuelle pour les immeubles divisés car, en effet, il est souvent élaboré en premier lieu et rédigé parfois même avant la construction de la maison ; et enfin que ce règlement ne prévoie pas une organisation con-

traire. Il faut remarquer que dans la pratique les règlements prévoyaient déjà la constitution d'un organisme chargé de gérer et d'administrer l'immeuble divisé, mais que cet organe n'avait pas la possibilité d'imposer sa volonté à ses membres, et ne disposait d'aucun moyen lui permettant de faire exécuter les décisions qu'il avait prises.

Mais avant d'étudier le syndicat des copropriétaires d'immeubles divisés par appartements, il nous faut répondre à la question suivante : le premier alinéa de l'article 7 de la loi (*in initio*) dit « *dans tous les cas de copropriété d'un immeuble divisé par étages et par appartements, etc...* », que faut-il donc comprendre sous ce vocable d'immeuble divisé par appartements ? En effet, il en existe plusieurs sortes.

Nous pouvons supposer le cas où une société immobilière s'est dissoute et a procédé au partage en nature de son patrimoine avec attribution d'appartements à ses associés. Les immeubles forment souvent un groupe de maisons, accolées les unes aux autres, communiquant entre elles par les cours et jardins, parfois même par des corridors communs reliant les caves et les chambres des domestiques entre elles. Faut-il dire qu'il n'y a qu'un seul immeuble divisé ou qu'il y a autant d'immeubles que de maisons ayant son entrée séparée ? Selon la réponse que nous apporterons à cette question il y aura un ou plusieurs syndicats. Nous pensons qu'il y a autant d'immeubles que de maisons ayant une entrée séparée, en effet, ces maisons sont accolées les unes aux autres, elles ont chacune leur vie propre et ne dépendent les unes des autres que par des servitudes : de mitoyenneté pour les murs et de passage pour le reste. Il y aura alors autant de syndicats que de maisons. Toutefois, il n'en sera pas de même, si ces maisons dépendent les unes des autres par des prestations communes : chauffage central, distribution d'eau, gaz, électricité, concierge et employés communs. Dans ce cas, tous les propriétaires sont groupés au sein d'un même syndicat, ne pas l'admettre serait con-

traire à la solution de l'article 7, ces parties communes étant, s'il nous est permis de faire cette comparaison, le cœur qui distribue la vie dans toute la maison. Mais ce syndicat ne pourra, à notre avis, que s'occuper des parties communes au bloc de maisons, au sein de chaque maison nous pensons qu'il existera un second syndicat qui pourra à l'entretien et à l'administration des parties communes de cette maison. En effet, il serait illogique d'admettre qu'un des copropriétaires d'un immeuble A puisse décider s'il est utile de faire des réparations à un immeuble B, et être contraint d'y participer. De plus, nous pouvons ajouter à cela un argument de texte, le premier alinéa de l'article 9 de la loi du 28 juin 1938, aux termes duquel « *l'administration des parties communes appartient au syndicat des propriétaires, etc....* », or il faut distinguer deux sortes de parties communes : les unes qui sont communes au bloc de maisons, et les autres qui sont communes également, mais seulement à tous les propriétaires d'une même maison. Il y aura autant de syndicats que de maisons, plus un qui administrera les parties communes à l'ensemble de l'immeuble.

A côté de ce mode de division d'un immeuble, il en existe un autre appelé « **division verticale** ». Les fractions d'un même immeuble étant séparées les unes des autres non plus dans le sens horizontal, mais par une cloison ou un mur vertical. Mais ici la loi du 28 juin 1938 ne peut s'appliquer car il n'y a pas là une forme de copropriété, les maisons ainsi divisées sont grevées d'une servitude d'indivision qui entraîne la conséquence suivante : c'est que l'un des propriétaires ne peut démolir sa partie sans le consentement de l'autre, ou qu'à la condition de ne pas lui causer de dommage. C'est cette opinion qui était adoptée par la jurisprudence qui refusait de leur appliquer l'article 664 du Code Civil (1). Nous pensons

(1) Rennes 5 juin 1893 (S. 93, 2, 256 ; D. P. 94, 2, 145). Cassation req. 25 juin 1901 (S. 1902, I, 214).

que les Tribunaux refuseront de leur appliquer la loi du 28 juin 1939. C'est une loi d'exception qui ne s'applique, ainsi que l'a précisé le législateur, qu'aux immeubles divisés par étages. Aussi, dans ce cas, il ne pourra pas y avoir de syndicat des copropriétaires.

9. — INTERET DE LA QUESTION

Ce qui rend particulièrement intéressant l'étude du syndicat des copropriétaires d'immeubles divisés par appartements, c'est que dans cette matière le législateur a vraiment innové. Il a créé un organisme nouveau, doué de la personnalité morale, pouvant ester en justice, auquel il a confié la gestion et l'administration des parties communes. Il lui a donné des pouvoirs considérables, puisqu'il peut, ainsi que nous le verrons plus loin, engager des dépenses pour le compte d'un copropriétaire, et qu'il jouit, pour le remboursement des avances faites par lui d'un privilège (1) lui permettant même de faire exproprier le défaillant.

Antérieurement à la loi du 28 juin 1938, dans la pratique beaucoup de réglemens de copropriété confiaient la charge de pourvoir à l'entretien de l'immeuble et à son maintien en bon état de réparations à un syndic, nommé par les copropriétaires, lequel dans les immeubles très importants était assisté par un conseil de gérance, mais ce syndic n'avait et ne pouvait avoir les pouvoirs du syndicat des copropriétaires.

Le législateur a confié la charge de l'administration de l'immeuble à un syndicat, ayant sous ses ordres, comme agent

(1) C'est même l'existence de ce privilège qui est à l'origine de la création du syndicat des copropriétaires d'après M. Linyer : « *l'exercice du privilège ne nous paraît juridiquement possible qu'autant qu'il appartiendra à un organe spécifiquement dénommé destiné à représenter la collectivité, sorte de personne morale au profit de laquelle l'inscription pourra être valablement requise sur les appartements d'un débiteur défaillant* ». (Rapport de M. Linyer - documents parlementaires - Sénat - annexe 467 de 1936).

d'exécution, le syndic, pouvant pourvoir de sa propre initiative à la conservation et au maintien en bon état de propreté et de réparations de l'immeuble divisé, lui donnant déjà les pouvoirs qui étaient accordés, dans la pratique, au syndic par les règlements de copropriété, et, en les étendant donnant à la copropriété des immeubles divisés un nouvel essor.

10. — DIVISION DU SUJET

Ce syndicat des copropriétaires d'immeubles divisés par appartements, création du législateur, qui fait l'objet de notre étude, nous allons le suivre dans les différentes phases de son existence, nous verrons comment il naît, comment il vit, et enfin comment il meurt, c'est pourquoi nous étudierons :

Son organisation, c'est-à-dire, sa naissance dans un premier chapitre ;

Puis dans un second chapitre **son fonctionnement** qui correspond à sa vie ;

Et enfin, dans un troisième et dernier chapitre **sa dissolution** ou sa mort.

CHAPITRE PREMIER

DE L'ORGANISATION DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES D'IMMEUBLES DIVISES PAR APPARTEMENTS

La loi du 28 juin 1938, édicte, dans le premier alinéa de l'article 7, que toutes les fois qu'un immeuble est divisé par appartements, et en l'absence de règlement prévoyant une organisation contraire, « *les différents propriétaires se trouvent obligatoirement et de plein droit groupés dans un syndicat représentant légal de la collectivité* ».

Le rôle de ce syndicat est de pourvoir à l'entretien en bon état de propreté, de réparations et de conservation de l'immeuble divisé, et même, dans certains cas, de décider de sa reconstruction. Il est chargé de veiller aux parties communes, mais il n'en est pas propriétaire et ne peut le devenir, ces parties communes étant la copropriété de tous (argument tiré du texte même du premier alinéa de l'article 5) (1). Mais ce rôle, ce n'est pas le syndicat lui-même qui le remplit, il est le cerveau, c'est le syndic qui est chargé de prendre toutes les me-

(1) Art. 5 : « Lorsque les différents étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires, ceux-ci, à défaut de titres contraires, sont présumés être copropriétaires du sol et de toutes les parties du bâtiment qui ne sont pas affectés à l'usage exclusif d'un seul tels que... ».

sures nécessaires, soit en exécutant les décisions prises par la collectivité, soit de sa propre initiative.

Avant d'étudier l'organisation du syndicat des copropriétaires et la personne du syndic, il faudra que nous voyions au préalable, quelle est la nature juridique du syndicat des copropriétaires d'immeubles divisés par appartements. C'est une question d'ordre préjudiciel, et la déterminer, c'est définir à la fois son organisation et son fonctionnement.

Aussi, dans trois sections différentes, nous ferons l'étude de la nature juridique du syndicat, puis des assemblées du syndicat des copropriétaires, lesquelles constituent l'organe délibérant, et enfin du syndic qui est son agent d'exécution.

SECTION I

De la nature juridique du syndicat des copropriétaires d'immeubles divisés par appartements

Une question délicate à résoudre se pose au commentateur, lorsque celui-ci veut étudier le syndicat des copropriétaires d'immeubles divisés par appartements : c'est de déterminer quelle est sa véritable nature juridique. En effet, si on ne l'a pas définie, on ne peut connaître son organisation, son fonctionnement et sa dissolution, car ils sont en fonction de son fondement.

La difficulté de cette tâche vient de ce que le législateur n'a pas pris soin de préciser quelle est cette nature juridique, ni de rattacher le syndicat des copropriétaires à une institution du même genre existant actuellement, la loi du 28 juin 1938 étant muette sur ce point. Elle a créé l'organisme, le dotant de pouvoirs très étendus, et a laissé ce problème sans solution.

Dès que nous abordons l'examen de cette question, diverses questions se posent à nous. Nous les verrons successivement avant de faire connaître notre opinion personnelle : est-ce un syndicat, au sens propre du mot, c'est-à-dire dans celui de la loi du 21 mars 1884 ? ou faut-il le rattacher aux associations créées par la loi du 1^{er} juillet 1901 ? ou bien aux associations syndicales des lois du 21 juin 1865 et du 22 décembre 1888 ? ou bien encore est-ce une société ?

§ 1. — EST-CE UN SYNDICAT ?

Aux termes de l'article premier du Livre III du Code du Travail (art. 3 de la loi du 21 mars 1884), « *les syndicats professionnels ont exclusivement pour objet l'étude et la défense des intérêts économiques, industriels, commerciaux et agricoles* ».

Ce nom de syndicat des copropriétaires nous fait tout d'abord penser que ce nouvel organisme est compris parmi ceux que désigne cet article.

La première idée qui nous vient à l'esprit est de nous demander si le fait d'être propriétaire d'une fraction d'immeuble divisé par appartements ou par étages est bien l'élément constitutif d'une profession. Nous ne le pensons pas ; ce n'est pas une profession, c'est une qualité. Le fait d'exercer une profession consiste à utiliser ses talents dans l'exercice d'un métier avec un but lucratif ; or, le propriétaire d'appartement n'exerce pas ses talents et sa qualité n'a aucun caractère rémunérateur. Elle n'aurait ce caractère que s'il louait son appartement, mais alors ce ne serait pas en tant que copropriétaire, mais en tant que capitaliste jouissant des revenus de ses biens immeubles.

Certes, nous admettons volontiers l'idée d'un syndicat groupant dans son sein des copropriétaires d'immeubles divisés par appartements et ayant pour but la défense des intérêts de la collectivité, mais nous ne pouvons admettre celle d'un syndicat, au sens propre du mot, comprenant les différents propriétaires d'un même immeuble. En effet, le syndicat des copropriétaires d'immeubles divisés par appartements n'a pas pour but la défense des intérêts de la collectivité, c'est, ainsi que le précise l'article 9 de la loi du 28 juin 1938, un organisme chargé d'assurer l'administration des parties communes de l'immeuble.

Le but du syndicat professionnel est de défendre les intérêts économiques, industriels, commerciaux ou agricoles de leurs

membres, ainsi que nous l'avons déjà dit, leur rôle est de veiller à la sauvegarde des intérêts particuliers de chacun, lorsque ceux-ci sont ceux de la profession, mais en ce qui concerne notre syndicat des copropriétaires il ne saurait en être de même ; il est chargé d'assurer le respect des intérêts particuliers de ses membres, non pas, contre les tiers, mais contre eux-mêmes. Ce n'est pas un organe de défense, c'est un organisme de gestion et d'administration, chargé de procurer à chacun la meilleure jouissance possible, à la fois de sa fraction divise et des parties communes.

Nous remarquerons que le syndicat des copropriétaires d'immeubles divisés par appartements se différencie nettement des syndicats professionnels en ce qui concerne les formalités exigées pour sa formation. Les syndicats professionnels sont astreints au dépôt, à la mairie du lieu où ils sont établis, de leurs statuts et des noms de leurs administrateurs et directeurs. Ces statuts sont communiqués au ministère public, et le dépôt doit être renouvelé chaque fois qu'une modification leur est apportée. Enfin les syndicats professionnels peuvent déterminer les conditions d'admission de leurs membres, et nul ne peut être contraint malgré lui d'en faire partie. Il n'en est pas de même du syndicat des copropriétaires. Celui-ci n'est soumis à aucune formalité spéciale pour sa formation, il existe « *de plein droit* », et tous les copropriétaires d'un même immeuble en font partie qu'ils le veulent ou non ainsi qu'il résulte du premier alinéa de l'article 7 de la loi du 28 juin 1938.

§ 2. — EST-CE UNE ASSOCIATION ?

La loi du 1^{er} juillet 1901 a créé différentes sortes d'associations : associations non déclarées, associations déclarées, et associations reconnues d'utilité publique.

Certes, le syndicat des copropriétaires paraît, à prime abord, se rapprocher en un certain point des associations non

déclarées, car, comme pour elles, la validité de sa constitution n'est pas subordonnée à l'accomplissement de certaines formalités. Mais, dès qu'on aborde la question de sa capacité juridique il s'en sépare très nettement. Alors que celles-ci sont incapables, le syndicat des copropriétaires est une personne morale, jouissant de pouvoirs bien définis et pouvant ester en justice.

Il ne saurait également être question de l'assimiler aux associations reconnues d'utilité publique, car son but présente un caractère d'ordre privé et non public.

Aussi M. Julliot (1), spécialiste de la copropriété, propose de le rattacher aux associations déclarées, disant qu'il doit fonctionner en se référant au texte de la loi du 28 juin 1938, et pour ce qui ne serait pas prévu par cette loi à celle du 1^{er} juillet 1901. Car, d'après lui, ce syndicat jouit de « *la petite personnalité* ». Il a la faculté d'acquérir et de posséder, et il peut ester en justice. Aussi, comme il a la même capacité juridique que les associations déclarées, c'est donc à ces dernières qu'il faut l'assimiler.

Malgré l'autorité de cet auteur en la matière nous ne pouvons nous rallier à cette opinion pour différentes raisons.

Le premier résultat auquel aboutit M. Julliot, c'est de nous mettre en présence d'une association déclarée qui ne serait pas déclarée, et serait occulte de même que les associations non déclarées.

D'après l'article premier de la loi du 1^{er} juillet 1901 « *l'association est la convention par laquelle deux ou plusieurs personnes mettent en commun d'une façon permanente leurs connaissances ou leur activité dans un but autre que de partager les bénéfices* ». Or le syndicat des copropriétaires n'a pas

(1) *Le nouveau statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements, commentaire de la loi du 28 juin 1938*, par Ch. L. Julliot, formant le supplément à la 2^e édition du *Traité-Formulaire de la division des maisons par étages et par appartements*. Journal des Notaires éditeur, Paris 1938, N^o 23, p. 44 et suivantes.

son origine dans une convention à laquelle adhèrent les parties, il est formé entre tous les copropriétaires « *obligatoirement et de plein droit* », et il existe spécialement lorsque les parties n'ont pas prévu une organisation contraire, et c'est justement dans ce seul cas, qu'il y aurait convention au sens propre du mot. De plus, chaque personne est libre de faire partie d'une association, nul ne peut l'y contraindre, de même que celle-ci est libre de fixer les conditions à remplir pour y être admis, alors qu'au contraire tous les copropriétaires font obligatoirement partie du syndicat.

Il faut reconnaître que le syndicat des copropriétaires, de même que les associations, n'envisage pas un partage des bénéfices, mais cela peut s'entendre dans une certaine mesure : car, veiller à la conservation d'une chose, l'empêcher de tomber en ruines, sont des actes qui ont pour objet de réaliser des économies non pas présentes mais pour l'avenir, et c'est, en un certain sens, réaliser des bénéfices qui ne seront pas partagés mais qui consistent surtout dans une diminution des charges à venir, la part contributive de chacun aux réparations se trouvant diminuée d'autant. Enfin, le pouvoir d'acquérir des associations déclarées est limité aux immeubles nécessaires à leur administration et à leurs réunions, il n'en est pas de même du syndicat des copropriétaires, en effet, celui-ci peut être amené à acquérir dans l'immeuble commun, en vertu du privilège qui lui appartient aux termes de l'article 11 de la loi, des fractions divisées, car il a le droit comme tout créancier inscrit de porter une surenchère.

M. Julliot, poussant cette solution à l'extrême, va même jusqu'à admettre que rien n'empêche le syndicat d'exiger de ses membres le versement de cotisations et que par suite un copropriétaire pourrait se libérer de ses obligations en rachetant ses cotisations moyennant un versement maximum de cinq cents francs (loi du 1^{er} juillet 1901 article 6). Admettre une pareille chose, ce serait souhaiter la mort du syndicat et permettre à un copropriétaire de s'exonérer de la charge d'ac-

quitter sa part contributive aux dépenses communes. Nous nous refusons à l'admettre car cette façon de voir est contraire à l'esprit du deuxième alinéa de l'article 6 de la loi du 28 juin 1938, aux termes duquel chaque copropriétaire « *est tenu de participer aux charges de la conservation, de l'entretien et de l'administration des parties communes* », et écarte ainsi pour un membre du syndicat la possibilité de se libérer de cette charge.

Nous ajouterons pour terminer un dernier argument, les obligations engendrées par le lien d'association sont personnelles et intransmissibles, il ne saurait en être de même de celles qui dérivent de la qualité de copropriétaires, puisque, ainsi que nous le verrons plus loin, le règlement de copropriété dûment transcrit est obligatoire pour chaque propriétaire et ses ayants cause à quelque titre que ce soit.

§ 3. — EST-CE UNE ASSOCIATION SYNDICALE ?

Nous devons reconnaître que le syndicat des copropriétaires d'immeubles divisés par appartements présente avec les associations syndicales créées par les lois du 21 juin 1865 et du 22 décembre 1888, certaines analogies assez troublantes.

Tous les deux sont créés par la volonté du législateur. De même qu'il y a obligation pour les différents propriétaires de faire partie de l'association syndicale, chaque copropriétaire de fraction d'immeuble divisé doit être membre du syndicat, nul ne peut l'en exclure, et il ne peut en donner sa démission. Sur ce point, une seule différence, c'est que pour constituer l'association syndicale il faut l'accord d'un certain nombre de propriétaires, alors qu'au contraire il faut l'unanimité des suffrages pour qu'il n'y ait pas de syndicat.

Le syndicat des copropriétaires peut également, comme le peuvent les associations syndicales, imposer à ses membres l'obligation d'acquitter certaines charges et même les contraindre à les payer, il jouit pour le faire d'un certain pouvoir

de coercition. Les charges imposées par le règlement de copropriété sont obligatoires pour tous les différents propriétaires et leurs ayants cause, lorsque le règlement a été transcrit, ainsi que le sont celles imposées aux membres des associations syndicales, car elles ont un caractère réel. Le fait générateur de la qualité de membre, soit d'un syndicat des copropriétaires d'immeubles divisés par appartements, soit d'une association syndicale, c'est la qualité de propriétaire d'un immeuble déterminé remplissant certaines conditions, soit de division, soit de situation.

Mais en dépit de ces similitudes il nous faut abandonner l'idée pourtant séduisante d'assimiler le syndicat de copropriétaires aux associations syndicales, car les lois de 1865 et de 1888 ne visent que des cas spécialement déterminés, et nous ne pouvons étendre leur application. Elles ne peuvent exister que dans certains cas énumérés par ces lois d'une façon limitative. D'autre part, ces lois ne s'appliquent que lorsque l'objet de ces associations présente un caractère d'intérêt public, alors que la loi du 28 juin 1938, créant le syndicat des copropriétaires, a trait à la réglementation de matières de droit privé.

En outre les associations syndicales sont soumises à certaines formalités que nous ne rencontrons pas ici, et l'intervention de l'autorité administrative est nécessaire pour leur constitution.

§ 4. — EST-CE UNE SOCIÉTÉ ?

Aux termes de l'article 1832 du Code Civil « *la société est un contrat par lequel deux ou plusieurs personnes conviennent de mettre quelque chose en commun, dans la vue de partager le bénéfice qui pourra en résulter* ». En outre, l'article 1833 précise que toute société doit avoir pour but l'intérêt commun des parties, et que chaque associé doit faire un apport.

Le syndicat des copropriétaires présente avec les sociétés certains traits communs, en effet, leur objet est le même, c'est

l'intérêt commun des parties. On pourrait peut-être reprocher au syndicat de ne pas avoir le but lucratif prescrit par l'article 1832, mais cette objection peut, à notre avis, se repousser aisément en s'appuyant sur le texte même de l'article premier de la loi du 28 juin 1938 : *« sont valablement constituées sous les différentes formes reconnues par la loi, même si elles n'ont pas pour but de partager un bénéfice, les sociétés ayant pour objet soit la construction ou l'acquisition d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance, soit la gestion et l'entretien de ces immeubles ainsi divisés »*. Le syndicat des copropriétaires étant un organisme chargé d'assurer la bonne administration de l'immeuble commun, il n'est donc pas nécessaire que son objet présente un caractère lucratif.

Mais à côté de ces ressemblances, il existe certaines différences qui nous empêchent d'assimiler le syndicat des copropriétaires à la société.

Il faut un contrat pour qu'il y ait société, alors qu'il n'en est pas besoin pour que le syndicat puisse fonctionner, puisqu'il existe de plein droit.

Il n'y a pas de biens mis en commun, car les parties communes de l'immeuble sont indivises entre tous les propriétaires et n'appartiennent pas à l'organisme à qui est confié le soin de les administrer et d'en procurer à chacun la libre jouissance.

Les membres du syndicat ne font aucun apport, ils ne font que verser leur part contributoire aux charges communes. Alors que les associés sont entièrement libres de fixer le montant de l'apport qu'ils veulent faire, lorsqu'ils signent le contrat de société, il ne saurait ici en être de même, les droits et obligations de chaque propriétaire étant proportionnels à la valeur respective de son appartement. De plus, lorsqu'ils versent leur part contributoire, cet acte ne constitue pas un apport à proprement parler, car ils acquittent la part leur incombant dans les dépenses nécessitées par l'intérêt de tous, c'est

au contraire, un acte présentant un caractère libératoire, le paiement d'une dette.

Nous ajouterons pour terminer une dernière objection d'ordre fiscal, c'est qu'il est perçu un droit d'enregistrement lors de la constitution d'une société sur le montant des apports de chaque associé et que la loi du 28 juin 1938 n'en a prévu aucun pour celle du syndicat des copropriétaires.

§ 5. — EST-CE UNE CREATION ORIGINALE DU LEGISLATEUR ?

Oui, nous le pensons, certes les critiques ne vont pas nous être épargnées, on nous dira que c'est facile de dire qu'une institution est une création originale du législateur lorsqu'on ne sait pas définir quelle est sa véritable nature juridique. Mais nous croyons pourtant qu'il en est ainsi, nous avons vu pour quelles raisons on ne peut le rattacher ni aux syndicats professionnels, ni aux associations de la loi de 1901, ni aux associations syndicales, ni aux sociétés.

Le syndicat des copropriétaires d'immeubles divisés par appartements est un organisme jouissant d'une véritable personnalité juridique. C'est une personne morale, capable de devenir créancière et débitrice, ainsi que nous le verrons plus loin, et qui peut ester en justice par l'intermédiaire de son représentant, le syndic.

Il a été créé de toutes pièces par le législateur. Celui-ci est parti de l'idée que, lorsqu'une maison est divisée par étages ou appartements, les différents propriétaires constituent un groupe de personnes qu'il y a intérêt à protéger les unes contre les autres de façon que le droit de propriété de chacune d'elles soit plus libre, plus entier, et ne subisse aucune restriction du fait de l'une d'elles. C'est pourquoi il a prévu cet organisme chargé de veiller à l'administration des parties communes et d'en procurer à tous une pleine jouissance. Que les propriétaires le veuillent ou non ils forment un syndicat,

le seul moyen pour eux d'échapper à cette obligation, ce serait de se réunir au préalable et d'élaborer un règlement prévoyant une organisation contraire, mais, dans ce cas, leur consentement unanime sera nécessaire, et ils aboutiront le plus souvent à créer un organisme analogue. C'est dans la loi du 28 juin 1938 qu'il faut rechercher les règles de l'organisation et du fonctionnement du syndicat des copropriétaires, et dans le cas où celle-ci serait muette sur certains points, il faut les interpréter en s'appuyant sur l'idée qui a servi de base à sa création.

SECTION II

De l'organisation des assemblées du syndicat des copropriétaires d'immeubles divisés par appartements

Au sein du syndicat des copropriétaires d'immeubles divisés par appartements il faut distinguer deux organes nettement séparés : les assemblées du syndicat, dont nous allons voir l'organisation, et le syndic, agent d'exécution, que nous étudierons dans notre troisième section.

Ces assemblées du syndicat des copropriétaires constituent à elles seules le syndicat proprement dit, ce sont elles qui forment le cerveau qui gère et administre les parties communes, aussi nous allons étudier quelles sont les personnes qui les composent, comment elles sont convoquées, quelle est leur réglementation intérieure, et enfin comment elles délibèrent. Nous laisserons momentanément de côté la question de leurs pouvoirs, nous réservant d'en faire l'analyse au cours de notre chapitre deuxième, concernant le fonctionnement du syndicat des copropriétaires.

§ 1. — DE LA COMPOSITION DES ASSEMBLÉES DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

Les assemblées du syndicat des copropriétaires d'immeubles divisés par appartements sont composées par la réunion de

tous les différents propriétaires d'étages ou d'appartements, sans aucune exception, même si l'importance de leur fraction divise de l'immeuble est excessivement faible, n'auraient-ils même que la propriété d'une simple pièce. Ils en font tous partie, et il ne serait pas possible d'en exclure un seul, pour quelque motif que ce soit, de même qu'ils ne peuvent, sous aucun prétexte, refuser d'en faire partie, le syndicat étant composé malgré eux. En effet, le premier alinéa de l'article 7 (in fine) de la loi du 28 juin 1938 dispose que « *les différents propriétaires se trouvent obligatoirement et de plein droit groupés dans un syndicat, représentant légal de la collectivité* », de même le premier alinéa de l'article 9 de cette même loi édicte que les décisions du syndicat concernant l'administration des parties communes, « *seront obligatoires pourvu qu'elles aient été prises à la majorité des voix de tous les intéressés dûment convoqués, etc...* »

C'est dire que tous les copropriétaires sont membres du syndicat, que cette qualité est inhérente à celle de copropriétaire, et qu'elle fait partie de ses attributs.

C'est la réunion des copropriétaires qui forme l'assemblée du syndicat, mais il peut se trouver que, parmi ses membres, certains se trouvent dans l'impossibilité d'y prendre part, soit parce qu'ils sont absents ou empêchés, soit encore parce qu'incapables, ou ne disposant que d'une capacité restreinte, ou bien enfin que certaines personnes jouissent de droits réels sur une fraction divise de l'immeuble. Pour les uns et les autres, une question se pose, comment seront-ils représentés à l'assemblée, et qui prendra part aux délibérations à leur place ?

A. — REPRESENTATION DES COPROPRIETAIRES NON PRESENTS

Pour eux, il n'y a pas de difficulté sur le point de savoir par qui ils se feront représenter aux assemblées, il suffit qu'ils le

soient par un mandataire régulier. Ils ne sont même pas obligés de participer, soit directement, soit indirectement aux réunions, et nous verrons ci-après dans notre paragraphe quatre de quelle façon leur abstention doit être interprétée.

S'ils se font représenter par mandataire, celui-ci devra être porteur d'un pouvoir régulier et en forme, ce qui exclut la possibilité de se faire remplacer par un mandataire verbal (argument tiré de l'article 9). La procuration donnée devra être établie sur timbre, le législateur n'ayant pas indiqué sous quelle forme elle doit l'être, ce sera par acte, soit authentique, soit sous signatures privées ayant date certaine. Une simple lettre ne pourrait pas suffire, à notre avis, pour donner à un tiers le pouvoir de représenter un copropriétaire. De même, un propriétaire ne pourrait pas non plus voter par correspondance, le premier alinéa de l'article 9 précisant que les décisions doivent être prises à la majorité des voix de tous les intéressés dûment convoqués « *présents ou représentés par mandataire régulier* ». Ceci se comprend aisément, car il s'agit non pas seulement de voter une dépense, mais encore de discuter sur l'utilité, et de la nécessité qu'il peut y avoir à effectuer une réparation ou à apporter une modification au règlement de copropriété.

Les assemblées étant convoquées dans un but déterminé, il nous semble que rien ne s'opposerait à ce que le mandat soit impératif.

B. — REPRÉSENTATION DES INCAPABLES

Pour connaître la façon dont ils seront représentés au sein des assemblées du syndicat, il faut connaître la nature de leur incapacité, leur mode de représentation étant différent pour chacun d'eux.

Les mineurs non émancipés et les interdits seront représentés par leur tuteur. S'il s'agit de délibérations du syndicat des copropriétaires concernant l'administration des parties

éomunés et le règlement de copropriété (1), il y prendra part seul, sans avoir besoin d'aucune autorisation, car ces actes rentrent dans la catégorie de ceux qu'il peut faire seul, ce sont des actes d'administration. Mais s'il s'agit de prendre des décisions concernant la reconstruction de l'immeuble détruit par incendie ou autrement, le tuteur représentera le mineur ou l'interdit aux délibérations, mais il devra être autorisé à cet effet par une délibération du conseil de famille, car si le syndicat ne décide pas la reconstruction de l'immeuble détruit, il faudra procéder à son partage. S'il y a lieu de décider de la licitation du sol ou des matériaux provenant de la démolition il lui faudra l'autorisation du conseil de famille homologuée par le Tribunal Civil.

Les mineurs émancipés prendront part seuls à toutes les délibérations, à l'exception toutefois de celles prises en vue de décider de la reconstruction de l'immeuble pour lesquelles ils devront être assistés par leur curateur avec, en outre, l'autorisation de leur conseil de famille homologuée par le Tribunal.

Les prodigues et les faibles d'esprit pourront également prendre part seuls aux premières réunions, lorsqu'il s'agira d'actes d'administration courante, mais il leur faudra l'assistance de leur conseil judiciaire pour celles ayant pour objet la reconstruction de l'immeuble.

C. — FEMMES MARIÉES

Malgré la loi du 18 février 1938, qui a octroyé aux femmes mariées « *le plein exercice de leur capacité civile* », nous sommes obligé d'étudier ici de quelle façon elles seront représentées et pourront prendre part aux assemblées du syndicat des copropriétaires, car, en réalité, le texte sus-visé ne leur a

(1) Il faut voir dans le règlement de copropriété un acte d'administration (argument tiré de l'article 8). « *Il est pourvu à la bonne jouissance et administration commune par un règlement de copropriété, etc...* »)

donné qu'une capacité restreinte, mais il nous faut, au préalable, faire une distinction selon le régime matrimonial qu'elles ont adopté.

Si l'appartement appartient en propre à une femme mariée sous un régime communautaire (1), comme le mari administre ses biens et qu'il en a l'usufruit, c'est lui qui assistera aux premières délibérations ayant trait à la bonne jouissance et administration des parties communes, ainsi qu'au règlement de copropriété ; mais pour les secondes concernant la reconstruction de l'immeuble, la femme ne sera plus représentée par son mari, elle y participera elle-même.

Si la fraction divise est propre à une femme dotale, le mari ayant l'administration et la jouissance des biens dotaux représentera seul la femme aux premières réunions, pour les secondes, le mari et la femme y prendront part, mais s'il s'agit de décider de la licitation du sol et des matériaux, il faudra l'autorisation de justice, l'aliénation étant permise dans ce cas, par application du sixième alinéa de l'article 1558 du Code Civil, toutefois il devra être fait emploi de la part revenant à la femme dans les prix de licitation.

Pour les biens paraphernaux de la femme, c'est elle qui fera partie des premières assemblées, pour les secondes elle y assistera également avec l'autorisation de son mari ou à défaut de justice.

Si l'appartement appartient à une femme soumise au régime de la séparation de biens, conventionnelle ou judiciaire, elle assistera seule, de même que la femme dotale en ce qui concerne ses biens paraphernaux, aux délibérations ayant trait au règlement de copropriété, et pour celles concernant la reconstruction de l'immeuble il lui faudra également l'autorisation de son mari ou de justice.

(1) Nous laisserons de côté le cas où il constitue un acquêt, en effet, le mari administrant la communauté et ayant le droit d'en disposer, a seul qualité pour prendre part à toutes les délibérations.

D. — USUFRUITIER ET NU-PROPRIÉTAIRE

La propriété d'un appartement peut être divisée entre deux personnes, l'une en ayant l'usufruit, et l'autre la nue-propriété. Le texte de la loi du 28 juin 1938 est muet sur la question de savoir qui doit prendre part aux assemblées du syndicat des copropriétaires.

Nous pensons que l'usufruitier participera aux délibérations concernant la jouissance et l'administration des parties communes, ainsi que les réparations d'entretien à effectuer, et que c'est le nu-propriétaire qui assistera aux assemblées qui auront pour but d'imposer toutes assurances collectives relatives aux risques menaçant l'immeuble, ou de décider des grosses réparations à effectuer, ou enfin de la reconstruction de l'immeuble détruit par incendie ou autrement.

E. — INDIVISAIRES

Il se peut que l'étage ou l'appartement soit la propriété indivise de plusieurs personnes. Si elles ne se mettent pas d'accord sur le choix d'un représentant unique, il faudra faire désigner par l'autorité judiciaire un administrateur à qui sera confié le soin de les représenter aux assemblées du syndicat des copropriétaires.

§ 2. — DE LA CONVOCATION DES ASSEMBLÉES DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

Après avoir vu quelles sont les personnes qui composent les assemblées du syndicat des copropriétaires, il nous faut étudier comment elles sont convoquées.

Sur ce point comme sur beaucoup d'autres touchant l'organisation du syndicat des copropriétaires, la loi du 28 juin 1938 est muette. Mais, il nous semble qu'il faut induire de ce silence qu'elles peuvent être convoquées par tout moyen. Ce

qui importe, c'est que la réunion de l'assemblée ait été portée à la connaissance de tous, et qu'on puisse apporter la preuve que chacun des membres a été touché par sa convocation. Aussi nous pensons qu'une simple lettre recommandée avec accusé de réception suffirait pour prévenir chacun de la réunion.

En outre, ce texte ne fixe aucun délai préalable à la convocation, nous sommes d'avis qu'il suffit que le délai soit assez long pour qu'aucun des copropriétaires ne puisse se prétendre lésé par une convocation pour une date trop rapprochée, et qui aurait pour conséquence de l'écarter de la réunion avec une intention dolosive. Pour interpréter ce délai, les juges qui auront à connaître du différend, devront tenir compte de circonstances de fait telles que l'urgence des mesures à prendre, la profession, le domicile de chaque copropriétaire.

Mais une question se pose à nous : qui a qualité pour convoquer les assemblées ? Il faut dès maintenant faire une distinction selon qu'il s'agit de la première assemblée du syndicat des copropriétaires qui n'a pas encore tenu de réunion, ou des assemblées ultérieures.

S'il s'agit de la première assemblée, le syndicat des copropriétaires existant de plein droit chaque fois qu'un immeuble se trouve divisé par étages ou par appartements, n'importe lequel de ses membres sans distinction, quelle que soit l'importance de la valeur de sa fraction divise, peut prendre l'initiative de lancer la première convocation. Mais il peut se présenter une difficulté, en effet, supposons le cas où un des copropriétaires Primus a convoqué les membres du syndicat pour une date déterminée, et que peu de temps après, un second propriétaire Secundus, convoque lui aussi les autres copropriétaires pour une date plus rapprochée, laquelle des deux convocations sera la bonne ? Celle de Primus, parce que la première en date, ou celle de Secundus, parce que fixée pour une date plus rapprochée ? Nous suivrons sur ce point l'o-

pinion émise par M. Julliot (1), et nous dirons que la première convocation seule est valable et qu'il ne faut pas tenir compte de la seconde. Il semble què le fait d'avoir lancé cette seconde convocation, alors qu'il avait déjà connaissance d'une précédente, peut être considérée, de la part de Secundus, comme un acte de mauvaise foi. Toutefois, si l'unanimité des copropriétaires a répondu à la seconde convocation, et que personne n'ait élevé de protestation au sujet de sa validité, sa nullité sera couverte, et par suite l'assemblée valablement constituée pourra délibérer, de même que si elle avait été convoquée régulièrement. Mais si les convocations sont lancées le même jour, à la même heure, nous pensons que c'est celle qui fixe la réunion pour la date la plus rapprochée qui sera la bonne.

Nous avons toutefois la conviction qu'avant de prononcer la nullité d'une convocation, les juges devront prendre connaissance des circonstances de fait l'ayant déterminée, du caractère d'urgence des mesures réclamées, et tenir compte de la bonne foi des intéressés.

Au contraire, s'il s'agit des assemblées ultérieures elles seront convoquées en se conformant aux décisions prises par le syndicat des copropriétaires à cet égard, et contenues dans le règlement de copropriété. Dans le cas où rien n'aurait été prévu à ce sujet, les assemblées seront convoquées par le syndic ou encore par un copropriétaire auquel ce pouvoir aura été délégué, soit de sa propre initiative, soit sur requête émanant du syndic ou d'un autre copropriétaire.

Le syndic ou le copropriétaire chargé de convoquer les membres du syndicat devra le faire en se conformant aux prescriptions du règlement de copropriété, ou à défaut, chaque fois que cette convocation sera nécessaire. Il ne pourra refuser

(1) *Le nouveau statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements, commentaire de la loi du 28 juin 1938*, par Ch. L. Julliot, formant le supplément à la deuxième édition du *Traité-Formulaire de la Division des maisons par étages et par appartements*, Journal des Notaires éditeur, Paris 1938, N° 27, p. 53.

à un copropriétaire de convoquer l'assemblée sans un juste motif, lorsque sa demande sera fondée, et nous admettons que dans ce cas, ce dernier pourrait passer outre et convoquer lui-même l'assemblée.

De plus, le syndic, pourra toujours de sa propre initiative, réunir l'assemblée, pour décider de l'utilité et de l'opportunité d'une mesure à prendre présentant un caractère d'urgence ou d'une gravité exceptionnelle.

Pour éviter toutes difficultés à ce sujet, les copropriétaires agiront sagement en prévoyant, dans leur règlement de copropriété que nous étudierons plus loin, quel sera le mode des convocations, leur forme, et combien de temps à l'avance elles devront être faites.

§ 3. — DE LA REGLEMENTATION INTERIEURE DES ASSEMBLEES DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

La réglementation intérieure des assemblées est l'œuvre du syndicat des copropriétaires lui-même. C'est à lui qu'il appartient de décider comment ses membres seront convoqués pour chaque réunion, quelle devra être la forme des convocations, et leurs conditions de validité.

Lors de la première assemblée, le syndicat élira son bureau chargé de la présider. Ce bureau n'aura pas un caractère de permanence, il devra être nommé à nouveau à chaque réunion. Si le syndicat des copropriétaires décide d'élire un bureau permanent pour une durée fixée à l'avance, une telle décision, concernant le règlement de copropriété, devra être prise à la double majorité exigée ainsi que nous le verrons ci-après pour ces délibérations.

Le bureau devra, à notre avis, être élu à la majorité des voix seulement, de même que l'est le syndic, en effet, il s'agit de la nomination de personnes chargées d'assurer la police des as-

semblées et cet acte ne se répercute pas sur l'administration de l'immeuble.

Par qui seront présidées les assemblées du syndicat des copropriétaires ? ce sera le doyen d'âge qui présidera la première réunion, jusqu'à ce que le bureau ait été composé, puis il passera ses pouvoirs au Président élu. Si le syndicat décide d'élire un bureau permanent chacune des assemblées qui suivra se tiendra sous sa présidence, à défaut ce sera comme pour la première réunion le doyen d'âge qui la dirigera jusqu'à ce que le bureau ait été élu. En aucun cas le syndic ne pourra présider les assemblées du syndicat des copropriétaires, en effet, c'est lui qui est chargé de faire exécuter ses décisions, et il importe de faire une distinction entre les deux organes d'exécution et de délibération. Nous sommes d'avis que le Président du Syndicat doit être choisi parmi les copropriétaires, le syndic ne pourrait donc remplir ce rôle que s'il était possesseur d'une fraction divisée de l'immeuble.

Un procès-verbal de chaque délibération devra être rédigé par un des membres du bureau faisant fonction de secrétaire. Il sera signé par tous les copropriétaires présents ou par leurs représentants, ou à défaut par les membres du bureau seuls. La tenue d'un registre des délibérations nous semble obligatoire, le troisième alinéa de l'article 11 de la loi du 28 juin 1938, indiquant les formalités à remplir pour inscrire le privilège existant au profit du syndicat qui a consenti des avances à l'un de ses membres, prend soin de dire « *une copie de la décision du syndicat établissant la répartition entre ses membres certifiée conforme par le syndic, sera annexée à l'acte* », c'est donc qu'elles doivent être consignées sur un livre spécial ; cependant cette obligation est dépourvue de sanction.

Mais une dernière question se pose à nous au sujet de la réglementation intérieure des assemblées du syndicat, faut-il la distinguer du règlement de copropriété prévu par l'article 8 de la loi ? A notre avis, non, car il s'agit de régler le mode des délibérations de l'organisme chargé d'administrer les par-

ties communes, et cette réglementation doit faire partie intégrante du règlement de copropriété. En décider autrement ce serait réduire à néant le second alinéa de l'article 9 de cette loi. Aussi tous les votes concernant l'organisation des réunions du syndicat des copropriétaires, mode de convocation des assemblées, constitution d'un bureau permanent et autres, devront être pris à la double majorité des voix prescrite par ce même alinéa.

Il faut remarquer que, déjà dans la pratique existant antérieurement à la loi du 28 juin 1938, les règlements qui prévoyaient l'organisation d'un conseil de gérance chargé d'administrer l'immeuble, contenaient toutes les dispositions nécessaires au sujet de la réglementation intérieure de ces délibérations.

§ 4. — DES DELIBERATIONS DE L'ASSEMBLEE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

L'article 9 de la loi du 28 juin 1938 distingue deux sortes de délibérations, celles qui sont prises à la majorité des voix proportionnelles et celles qui sont prises à une double majorité. A ces délibérations, il faut ajouter une troisième espèce, celles qui doivent être prises à l'unanimité.

A. — DELIBERATIONS PRISES A LA MAJORITE DES VOIX PROPORTIONNELLES

Aux termes du premier alinéa de l'article 9 de cette loi, certaines décisions du syndicat des copropriétaires d'immeubles divisés par appartements, sont obligatoires, « *pourvu qu'elles aient été prises à la majorité des voix de tous les intéressés dûment convoqués, présents ou représentés par un mandataire régulier, chacun d'eux disposant d'un nombre de voix proportionnel à l'importance de ses droits dans l'immeuble* ».

Ce texte paraît susceptible d'être interprété de deux façons

différentes. Cette majorité peut être considérée comme la majorité des voix de tous les intéressés dûment convoqués, c'est-à-dire qu'il faudra qu'elle soit de la moitié plus une de toutes les voix proportionnelles, par exemple si la valeur de l'immeuble représente mille millièmes, de cinq cent un millièmes. Ou encore, il peut vouloir dire à la majorité des voix de tous les intéressés présents ou représentés, les mots « *dûment convoqués* » n'étant qu'un additif indiquant qu'il est nécessaire que tous les membres du syndicat aient été régulièrement convoqués pour que l'assemblée soit constituée et puisse délibérer valablement. Si l'un des copropriétaires ne répond pas à la convocation qu'il a reçue, il sera passé outre à son abstention, et la décision prise s'imposera à tous, même à lui. C'est à cette seconde interprétation que nous nous rallions, ces décisions concernant l'administration et la jouissance de l'immeuble, et sa reconstruction, il faut éviter une chose, c'est qu'elles ne soient pas prises par suite de l'obstruction systématique de certains copropriétaires et c'est pourquoi le législateur a exigé cette majorité.

Chaque propriétaire dispose d'un nombre de voix proportionnel à l'importance de ses droits dans l'immeuble, en effet, ses droits sur les parties communes et sa participation aux charges, étant en fonction de la valeur de son étage ou appartement, il importe qu'il jouisse d'un nombre de voix proportionnel. Sans cela on aboutirait au résultat suivant : c'est que dans le cas où un immeuble est divisé entre trois propriétaires dont les fractions divisées sont d'une valeur pour l'un de neuf cents millièmes et pour les deux autres de cinquante millièmes pour chacun, ces deux derniers auraient alors à eux seuls le pouvoir d'administrer l'immeuble, de régler le droit de jouissance des parties communes, et décideraient seuls de sa reconstruction.

Les décisions prises à la majorité des voix proportionnelles sont celles qui concernent : l'administration des parties communes et la jouissance de ces mêmes choses, le législateur a

pris soin d'ajouter celles tendant à imposer toutes assurances collectives aux risques menaçant l'immeuble ou les copropriétaires dans leur ensemble (1). Le syndicat peut en outre autoriser tous travaux et toutes installations dont il ne pourrait résulter qu'un accroissement de valeur de l'immeuble, soit dans sa totalité, soit dans une partie seulement (2). Il nomme le syndic et le révoque à la même majorité (3). Enfin il prendra également à la majorité des voix proportionnelles toutes décisions concernant la reconstruction de l'immeuble détruit (4).

B. — DELIBERATIONS PRISES A UNE DOUBLE MAJORITE

Enfin le second alinéa de l'article 9 de la loi du 28 juin 1938, exige que certaines décisions soient prises à une double majorité : « *le syndicat des copropriétaires statuant à une double majorité comprenant plus de la moitié d'entre eux et les trois quarts au moins des voix pourra établir un règlement des copropriétaires ou apporter des additions et des modifications au règlement existant, lesquels règlement, additions et modifications seront obligatoires, comme il est dit en l'article précédent et sous la même condition de transcription* ».

Il faut donc la moitié plus une des voix des propriétaires en nombre, et non plus présents ou représentés, c'est dire que, si l'un d'eux n'assiste pas à la délibération ou ne s'y fait pas représenter, il sera considéré comme s'abstenant. En outre, il faut que cette majorité représente les trois quarts des voix proportionnelles. Le législateur n'a pas pris soin de dire qu'il s'agissait des voix proportionnelles, mais cette précision s'impose ainsi que l'indique la fin du premier alinéa de l'article 9

(1) Loi du 28 juin 1938 article 9, 4^e alinéa (in initio).

(2) Loi du 28 juin 1938, art. 9, 4^e alinéa in fine.

(3) d° art. 10, 1^{er} alinéa.

(4) d° art. 12, 1^{er} alinéa.

« chacun d'eux disposant d'un nombre de voix proportionnel à l'importance de ses droits dans l'immeuble ».

Les décisions prises à cette double majorité sont celles qui ont trait au règlement de copropriété et ont pour objet, soit son élaboration, soit des modifications ou additions à y apporter. Ce sont des actes d'une importance très grande, aussi le législateur a voulu protéger la minorité des petits propriétaires de fraction d'immeuble et éviter qu'ils soient brimés par les gros qui pourraient les accabler de charges.

Cette double majorité est exigée par le législateur dans d'autres cas où il s'agit de protéger certains individus particulièrement intéressants. Elle est exigée en matière de concordat et de saisie-arrêt des traitements et salaires.

C. — DELIBERATIONS PRISES A L'UNANIMITE

Bien que la loi n'en parle pas, il existe certaines délibérations qui doivent être prises à l'unanimité en raison de leur caractère exceptionnel, elles ne concernent plus l'administration de l'immeuble ni sa jouissance, ni même le règlement de copropriété. Elles dépassent le cadre des pouvoirs du syndicat, c'est pourquoi il faut l'unanimité, ce sont par exemple les mesures qui ont trait à l'exhaussement de la maison, la dissolution du syndicat, la reconstruction partielle de l'immeuble, etc... Nous les étudierons dans notre chapitre second ; à propos des pouvoirs des assemblées du syndicat des copropriétaires.

D. — RECOURS EN ANNULATION

Les décisions prises par le syndicat des copropriétaires, soit à la simple majorité des voix proportionnelles, soit à la double majorité prescrite par le deuxième alinéa de l'article 9, sont susceptibles de recours en annulation devant l'autorité judiciaire, lorsqu'on se trouve en présence d'un véritable abus de

majorité. Nous pensons que la jurisprudence admettra la possibilité d'un tel recours, bien qu'il n'y ait pas de textes législatifs le prévoyant, de même qu'elle l'a admis pour les délibérations des assemblées d'actionnaires ou des sociétés d'obligataires.

Seulement il n'existe pas à l'heure actuelle de théorie juridique de ce recours en annulation, et dans la majorité des cas où la jurisprudence l'admet, elle tient compte des circonstances de fait ayant entouré chaque décision, bonne foi des parties, idée de fraude ou de dol. Aussi nous croyons qu'elle continuera à se servir des mêmes éléments d'appréciation pour savoir s'il y a eu un véritable abus de majorité et décider de l'annulation d'une décision.

SECTION III

Du syndic

Le syndicat des copropriétaires, prend toutes les décisions concernant la jouissance et l'administration des parties communes, et l'élaboration du règlement de copropriété, il est le pouvoir délibérant. Mais lorsqu'il a pris une décision, il ne lui appartient pas de l'exécuter lui-même, cette fonction est confiée à une personne appelée « **le syndic** », qui aux termes même du second alinéa de l'article 7 de la loi du 28 juin 1938, est « *l'agent officiel du syndicat* ».

Le lien juridique qui unit le syndic au syndicat des copropriétaires est un mandat et non un louage de services. En effet, le second alinéa de l'article 7 de la loi prend soin de préciser, qu'il est « *l'agent officiel du syndicat, chargé de le représenter en justice* ». Lorsqu'il agira, ce ne sera pas en son nom personnel, mais au nom du syndicat, il ne s'engagera pas par les actes qu'il passera, mais engagera son mandant, c'est-à-dire le syndicat. Certes, son mandat peut être salarié, mais ce n'est pas pour cela un louage de services, il n'a droit à une rémunération qu'autant qu'elle a été convenue et c'est à lui d'en faire la preuve, à défaut, il ne peut exiger aucun émolument.

Cette fonction de syndic, qui peut la remplir, est-il nécessaire de réunir certaines qualités ? La loi ne s'est pas exprimée sur la capacité nécessaire pour remplir ce rôle de syndic. C'est un mandataire, aussi nous pensons que toute personne peut

remplir cette fonction. Ce peut être un copropriétaire, ou une personne étrangère au syndicat, un majeur ou un mineur. Dans la pratique il sera préférable de choisir comme syndic une personne présentant certaines garanties morales de capacité, un homme de l'art, par exemple un architecte qui sera plus qualifié qu'un autre pour administrer les parties communes, surveiller l'entretien de l'immeuble et les réparations à y faire. Enfin il vaudra mieux prendre le syndic en dehors des copropriétaires, il sera plus libre vis à vis d'eux, pourra se soustraire à l'influence de certains, et ne sera pas suspect de partialité.

Ce syndic qui est l'agent officiel du syndicat, qui le représente, et est chargé de faire exécuter ses décisions, nous allons voir comment il est nommé, quelle est sa rémunération et l'étendue de sa responsabilité, et enfin à la suite de quels événements ses fonctions expirent.

Le lecteur s'étonnera de voir que nous avons omis de parler de ses pouvoirs, mais nous nous réservons de faire cette étude plus loin dans notre chapitre deuxième, ces pouvoirs sont intimement liés à la question du fonctionnement du syndicat dont le syndic est un des rouages importants.

§ 1. — DE LA NOMINATION DU SYNDIC

L'article 10 de la loi du 28 juin 1938, distingue deux modes de nomination du syndic. Il peut être nommé d'abord par l'assemblée du syndicat des copropriétaires, et à défaut, il le sera par le Président du Tribunal Civil du lieu où l'immeuble est situé. Toutefois, rien n'empêche le syndicat des copropriétaires de décider dans le règlement de copropriété, que le syndic pourra être nommé selon un autre mode qu'il déterminera, ainsi que le précise le premier alinéa de ce même article. C'est ainsi qu'il pourra être désigné par le règlement de copropriété. Chaque copropriétaire y adhérant sera censé l'avoir reconnu pour son mandataire.

A. — NOMINATION PAR L'ASSEMBLEE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

C'est le mode normal de nomination du syndic. Aux termes de l'article 10, il est nommé à la majorité des voix proportionnelles prescrite par le premier alinéa de l'article 9 de cette loi.

Ce mode de nomination présente à notre avis, un très gros inconvénient, les pouvoirs du syndic, ainsi que nous le verrons dans la deuxième section de notre chapitre deuxième, sont très étendus, aussi nous pensons qu'il eut été préférable de mettre à ce poste délicat un individu groupant sur son nom un plus grand nombre de suffrages, il eut mieux valu que le législateur décide qu'il serait nommé à la double majorité des voix prévue par le second alinéa de l'article 9 de la loi. En effet, ainsi que le fait remarquer à juste titre M. Julliot (1), ce système peut donner lieu à des abus et aboutir dans certains cas à créer une véritable dictature des propriétaires de fractions importantes d'immeuble sur les petits, notamment lorsque l'un d'eux possède à lui seul plus de la moitié de l'immeuble divisé, il réunira seul la majorité des voix proportionnelles, et pourra soit se nommer à ce poste, soit y mettre un homme de paille.

Cependant, il ne faut pas s'exagérer ce danger, car, même dans ce cas, les petits propriétaires pourraient tenter un recours en annulation contre cette décision qui constituerait alors un véritable abus de majorité.

B. — NOMINATION PAR LE PRESIDENT DU TRIBUNAL CIVIL

C'est un mode exceptionnel de nomination. Lorsque l'assem-

(1) *Le nouveau statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements, commentaire de la loi du 28 juin 1938*, par Ch. L. Julliot formant le supplément à la deuxième édition du *Traité-Formulaire de la division des maisons par étages et par appartements*. Journal des Notaires éditeur Paris 1938, N° 28, p. 55.

blée du syndicat des copropriétaires n'aura pas nommé de syndic, on ne pourra s'entendre sur son choix, ou encore après avoir révoqué le syndic en exercice n'aura pas désigné son successeur, le syndic sera nommé par le président du tribunal civil du lieu de la situation de l'immeuble, par ordonnance de référé rendue sur requête présentée par l'un des copropriétaires. Toutefois le législateur a voulu réserver le droit pour les autres propriétaires d'intervenir pour la nomination du syndic, aussi exige-t-il qu'ils soient entendus par le président du tribunal, ou du moins qu'ils aient été dûment appelés. Aussi, le copropriétaire qui demandera la nomination d'un syndic, devra en même temps qu'il introduira sa requête, faire sommation à tous les autres propriétaires d'avoir à se présenter devant le président du Tribunal pour faire connaître leur avis.

Le choix du président du tribunal civil sera entièrement libre, de même que celui du syndicat des copropriétaires, il pourra nommer soit l'un des copropriétaires, soit un tiers. Le syndic étant, dans beaucoup de cas, choisi parmi des hommes compétents en la matière, architectes ou gérants d'immeubles, c'est cette considération de capacité nécessaire qui, pratiquement, devra intervenir pour guider son choix.

Son pouvoir de nomination est toutefois limité, en ce sens, qu'il ne peut nommer de syndic qu'autant que l'assemblée du syndicat des copropriétaires n'aura pas statué sur ce point. En effet, s'il le faisait, cet acte dépasserait le cadre normal de ses attributions. Avant de rendre son ordonnance, nous pensons qu'il a toujours le droit d'exiger qu'il lui soit justifié que le syndicat n'a pas statué à ce sujet, ou n'a pas été régulièrement convoqué dans ce but, et que, c'est pour cette raison que le législateur exige que les propriétaires soient entendus par lui ou aient été dûment appelés.

Mais, si toutes ces formalités sont remplies, il ne pourra pas se refuser de nommer le syndic sous peine de se rendre coupable de déni de justice.

§ 2. — DE LA REMUNERATION ET DE LA RESPONSABILITE DU SYNDIC

Le syndic est le mandataire des copropriétaires, et comme tel, il peut avoir droit à une rémunération et il est responsable.

A. — DE LA REMUNERATION DU SYNDIC

Le mandat exercé par le syndic peut l'être soit gratuitement, soit à titre onéreux.

En effet, on peut très bien concevoir que cette fonction soit remplie par l'un des copropriétaires à titre bénévole, celui-ci ne voulant pas grever le budget commun, ou encore par l'entrepreneur ayant construit la maison, celui-ci s'étant engagé à exercer ces fonctions gracieusement pendant un certain temps. Mais il faut reconnaître que cette hypothèse se rencontre très rarement et, dans la majorité des cas, le syndic est un mandataire salarié.

Lorsque le syndic est nommé par le syndicat des copropriétaires, le montant de sa rémunération est le plus souvent fixé par l'assemblée et parfois même, il est fixé par les parties, syndic et copropriétaires, d'un commun accord. Si le contrat intervenu entre le syndicat et le syndic est muet sur le chapitre de la rémunération, il faut en conclure, que dans ce cas le mandat est gratuit.

Si le syndic est nommé par le président du tribunal civil, c'est l'ordonnance de nomination qui fixe le montant de la rémunération à laquelle il a droit. Nous pensons cependant que si l'ordonnance ne règle pas ce point, il a le droit avant de faire connaître son acceptation de se pourvoir devant ce magistrat, pour lui demander de la déterminer. Mais cette nouvelle ordonnance ne peut être rendue que dans la même forme que la première, c'est-à-dire les copropriétaires entendus ou dûment appelés. Pour fixer cette rémunération le président du

tribunal jouit de certains éléments d'appréciation qui sont : l'importance de l'immeuble et de la tâche à fournir, sa situation, etc...

La rémunération du syndic constitue une charge commune incombant à tous les copropriétaires et qu'ils doivent tous supporter dans la proportion de leurs droits dans l'immeuble. En outre, il a droit au remboursement des sommes qu'il a avancées, et des dépenses qu'il a engagées dans l'intérêt de tous. Au cas de refus de l'un des copropriétaires d'acquitter sa part contributoire à la rémunération du syndic ou au remboursement de ses frais, ces sommes constituant une charge commune pourront alors être acquittées par le syndicat des copropriétaires qui jouira pour leur recouvrement du privilège institué à son profit par l'article 11 de la loi, et dont il sera question ci-après dans notre chapitre deuxième.

B. — DE LA RESPONSABILITE DU SYNDIC

Le syndic étant le mandataire du syndicat est obligé aux termes de l'article 1993 du Code Civil, de rendre compte de l'exécution de son mandat.

Son compte devra porter en recettes tout ce qu'il a reçu à ce titre, les intérêts des sommes qu'il a employées à son usage, à compter du jour de cet emploi, ou formant le reliquat de son compte à partir du jour où il est mis en demeure de les restituer ; et en dépenses, les avances qu'il a faites et les frais qui lui ont été occasionnés par l'exécution de son mandat, les intérêts de ces avances du jour où elles ont été constatées, et enfin son salaire s'il y a lieu.

Sa responsabilité s'apprécie d'autant plus sévèrement que le caractère de son mandat est d'être gratuit ou salarié. S'il est à titre gracieux, il doit se comporter comme le ferait un bon père de famille, et n'est responsable que de sa faute grave. Mais si, au contraire, son mandat est salarié il est responsable de ses fautes, même légères, pour la raison très simple qu'il

s'est rendu coupable de négligence, et qu'il aurait dû apporter toute sa vigilance à l'exécution de son mandat.

§ 3. — DE L'EXPIRATION DES FONCTIONS DU SYNDIC

L'expiration des fonctions du syndic peut être provoquée par plusieurs causes qui sont : le terme, sa révocation et sa démission, lesquelles sont les modes normaux, et enfin, il peut arriver que ses fonctions cessent à la suite de certains événements.

A. — LE TERME

C'est le mode normal d'extinction du lien qui attache le syndic au syndicat des copropriétaires, son engagement vis-à-vis de lui expirant. En effet, s'il est nommé pour un délai déterminé, il est normal qu'il se démette de ses fonctions lorsque ce délai arrive. Il n'y a pas ici à distinguer selon qu'il a été nommé par le syndicat ou par le président du tribunal civil, car, dans la majorité des cas, l'acte qui le liera au syndicat fixera un terme à son mandat, ou l'ordonnance de nomination l'investira de ses fonctions pour une durée déterminée.

B. — SA REVOCATION

Aux termes du deuxième alinéa de l'article 8 de la loi du 28 juin 1938 « *Ses pouvoirs sont révoqués suivant la manière dont il a été nommé, par le syndicat des copropriétaires ou par une ordonnance du président du tribunal civil auxquels les différents propriétaires avertis au préalable pourront faire connaître leur avis* ». C'est donc que le pouvoir de révoquer le syndic est donné à l'autorité qui a eu compétence pour le désigner. S'il est nommé par l'assemblée du syndicat des copropriétaires, c'est elle seule qui le révoquera, de même si c'est le

président du tribunal qui l'a investi de ses fonctions, il sera seul qualifié pour les lui retirer sur requête à lui présentée par un des copropriétaires. Mais en aucun cas, il ne pourra pas être révoqué par l'autorité qui ne l'a pas nommé, c'est ainsi que le président du tribunal n'aura pas à connaître de la révocation du syndic nommé par le syndicat des copropriétaires, et que, réciproquement, ce dernier ne pourra révoquer le syndic nommé par ce magistrat. Le principe qui a dominé l'œuvre du législateur est celui de la permanence du syndic, il est nécessaire qu'il soit pourvu dans tous les cas à la gestion et à l'administration de l'immeuble.

Nous nous demandons si, néanmoins, la jurisprudence future n'autorisera pas le syndicat à statuer sur la révocation du syndic nommé par le président du tribunal, car, quelque soit l'autorité qui l'ait nommé, celui-ci est toujours l'agent d'exécution du syndicat. C'est un mandataire, et non un administrateur judiciaire. Le pouvoir donné au président du tribunal de le nommer, n'est que subsidiaire, il ne lui est accordé que lorsque le syndicat n'a pas pris de décision à cet égard. Il doit s'effacer devant le droit qui appartient à toute personne de révoquer son mandataire nommé par justice. On peut rapprocher ce pouvoir du président du tribunal de nommer un syndic, de celui qui lui est accordé par l'article 931 du Code de Procédure, de commettre un notaire pour représenter les non présents. Le syndicat qui refuse de nommer un syndic est assimilable à un non présent, il est normal de lui reconnaître le droit de révoquer le mandataire chargé de le représenter le jour où il manifeste son existence réelle. On pourrait invoquer à l'appui de cette opinion un argument tiré du fait que le président du tribunal avant de prononcer la révocation du syndic doit prendre l'avis des copropriétaires. Est-ce qu'il ne faut pas en induire que le syndicat doit statuer au préalable, le président du tribunal civil ne statuant que comme juge d'appel ?

Il faut reconnaître qu'une telle opinion serait séduisante,

car elle permettrait de veiller à ce que le principe de la permanence du syndic soit toujours respectée. Mais il nous faut l'écartier en raison des termes mêmes du deuxième alinéa de l'article 10 de la loi ainsi conçu : « *ses pouvoirs sont révoqués suivant la manière dont il a été nommé* », qui impliquent ainsi que le fait remarquer M. Chevallier (1) le principe de la concordance des formes. Une telle interprétation serait contraire, sans aucun doute, à l'intention du législateur.

Nous pensons que si le syndic est nommé par le règlement de copropriété lui-même, il n'est pas irrévocable, en effet, c'est un mandat qui lui a été donné, et qui comme tel pourra toujours être révoqué, seulement, dans ce cas, il ne pourra l'être qu'à la majorité des voix prescrite par le règlement, ou à défaut à la simple majorité des voix proportionnelles.

Une dernière question se pose à nous, c'est de savoir si le syndic peut porter appel devant un tribunal de la décision du syndicat des copropriétaires prononçant sa révocation. Nous ne pensons pas qu'il le puisse, car c'est un mandataire et il est révocable « *ad nutum* », toutefois si cette mesure présentait un caractère vexatoire et abusif, il aura toujours le droit de se retourner contre le syndicat des copropriétaires et de lui intenter une action en réparation du préjudice causé. Si son mandat est salarié quoique n'étant pas donné pour une période déterminée, il ne pourra être révoqué que pour une cause grave, sinon le syndic aura toujours le droit de lui demander une indemnité.

C. — DEMISSION DU SYNDIC

C'est un mandataire, il a toujours en principe le droit de renoncer au mandat qui lui a été donné.

Si son mandat est gratuit, il pourra donner sa démission quand il le voudra, néanmoins si elle préjudicie aux droits

(1) Commentaire de la loi du 28 juin 1938 (D. P., 1939, 4, 87).

des copropriétaires il devra les indemniser, à moins qu'il ne se trouve dans l'impossibilité de continuer son mandat sans en éprouver lui-même un préjudice considérable.

Il ne saurait en être de même s'il a accepté un mandat salarié, il s'est engagé à remplir une fonction et il ne peut s'en démettre sans justes motifs, s'il le faisait il serait tenu d'indemniser le syndicat du préjudice qu'il a subi.

D. — AUTRES CAUSES

Ce sont la mort du syndic, la dissolution du syndicat, la faillite ou la déconfiture et l'interdiction, causes qui mettent fin au mandat du syndic.

La mort : en effet le pouvoir donné au syndic lui était conféré « *intuitu personæ* », sa mort doit naturellement entraîner l'expiration de ses fonctions.

La dissolution du syndicat : elle correspondra si j'ose faire cette comparaison à la mort du mandant, le syndicat disparaissant, ne peut plus être représenté ; elle entraîne cette conséquence suivante : l'objet pour lequel le mandat est donné n'existant plus, il se trouve par suite éteint.

La faillite ou la déconfiture sont des faits qui entraînent normalement la rupture du mandat, la confiance réciproque étant à sa base disparaissant.

Enfin l'interdiction, il ne peut s'agir ici que de l'interdiction du syndic, l'interdiction de l'un des copropriétaires ne mettant pas fin au mandat, en effet ce n'est pas lui qui a donné pouvoir, c'est le syndicat, personne morale, qui ne se confond pas avec les individus qui le composent, de sorte que les déchéances qui les atteignent personnellement ne peuvent le frapper.

CHAPITRE DEUXIEME

DU FONCTIONNEMENT DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES D'IMMEUBLES DIVISES PAR APPARTEMENTS

Après avoir vu quelle est la nature juridique du syndicat des copropriétaires d'immeubles divisés en appartements et son organisation, il nous reste à étudier quel est son fonctionnement. Pour bien le connaître il est en effet indispensable de savoir comment il est organisé.

Les fonctions du syndicat des copropriétaires sont très étendues, et parmi celles-ci, il en est qui sont exercées par l'assemblée des copropriétaires qui décide des mesures à prendre, et d'autres qui le sont par le syndic, soit que ces pouvoirs lui aient été délégués par le syndicat, ou qu'ils lui soient donnés par la loi. Ce qui justifie notre division en deux sections qui traiteront : la première, du fonctionnement des assemblées du syndicat ou encore du fonctionnement du syndicat proprement dit ; et la seconde, des pouvoirs exercés par le syndic.

SECTION I

Du fonctionnement des Assemblées du Syndicat des Copropriétaires d'Immeubles divisés par appartements

Le syndicat des copropriétaires d'immeubles divisés par appartements dispose de pouvoirs très larges.

Il administre les parties communes de l'immeuble ; il établit le règlement de copropriété et y apporte des additions ou modifications, s'il y a lieu ; il a le pouvoir de faire des avances à un copropriétaire pour sa part contributoire aux dépenses communes, lesquelles avances sont garanties par un privilège spécial créé à son profit exclusif ; il a la capacité de posséder ; et enfin, lorsque l'immeuble est détruit c'est lui qui décide de sa reconstruction.

§ 1. — DES POUVOIRS DU SYNDICAT QUANT A L'ADMINISTRATION ET A LA JOUISSANCE DES PARTIES COMMUNES

Aux termes de l'article 9 de la loi du 28 juin 1938, le syndicat des copropriétaires, en l'absence de règlement de copropriété, ou en ce qui concerne les points que celui-ci n'aurait pas prévus, administre les parties communes. Le principe est donc le suivant : l'administration de l'immeuble est assurée par le règlement de copropriété, ce n'est qu'en son absence ou

par suite de son insuffisance que ces pouvoirs sont dévolus au syndicat des copropriétaires.

Il pourvoit à la gestion de l'ensemble des parties communes de la maison divisée, comme le ferait le propriétaire qui a loué les divers appartements composant son immeuble à plusieurs personnes, si une telle comparaison nous est permise. Mais ici, ce n'est plus un seul propriétaire qui agit, c'est la collectivité des copropriétaires, par le truchement du syndicat, personne morale qui les représente tous, et qui administre des biens dont il n'a pas la propriété.

C'est un administrateur à proprement parler, aussi, il est chargé de pourvoir à la vie journalière de l'immeuble divisé. Il s'occupe de l'éclairage des parties communes, du chauffage central de l'immeuble, si celui-ci en est pourvu. Il engage, s'il y a lieu, le concierge et les différents employés dont les services sont nécessaires à la vie de cette ruche qui constitue l'immeuble. Il achète et entretient les instruments servant au nettoyage qui sont mis à la disposition des employés.

Le quatrième alinéa de l'article 9 de la loi lui donne le droit d'imposer toutes assurances collectives contre les risques pouvant menacer soit l'immeuble, soit les différents propriétaires dans leur ensemble (risques locatifs). Cette précision était nécessaire, s'assurer constitue un acte de caractère conservatoire, mais le syndicat des copropriétaires n'étant chargé que de l'administration des parties communes ne pouvait contracter d'assurance que pour elles, aussi il était indispensable d'étendre ses attributions à cet égard. En effet, le propriétaire d'un étage ou d'un appartement ne pouvait aux termes du deuxième alinéa de l'article 1384 du Code Civil être responsable d'un incendie, vis-à-vis de ses copropriétaires ou des tiers, que si l'on faisait la preuve qu'il devait être imputé à sa faute ou à celle des personnes se trouvant sous sa garde (1), il importait

(1) « *De la question des risques en cas d'incendie dans les maisons divisées par étages* », par R. Ponceau, dans *Revue critique de législation et de jurisprudence*. Mars 1925, p. 138 et suivantes.

de mettre les différents propriétaires à l'abri du risque qu'ils pourraient subir en cas d'incendie, alors qu'ils seraient dans l'impossibilité de faire la preuve que la responsabilité incombe à l'un d'eux, et même dans le cas où ils y réussiraient de les couvrir du risque de son insolvabilité.

Enfin, toujours aux termes du quatrième alinéa de l'article 9 il est chargé de déterminer dans quelles mesures les différents propriétaires peuvent jouir des parties communes. Il les autorise à faire, mais à leurs frais, tous travaux et installations ayant pour conséquence d'augmenter la valeur de l'immeuble, soit dans son ensemble, soit dans une partie seulement, mais ce sera lui qui déterminera les conditions, et s'il y a lieu les charges d'indemnité, sous lesquelles elles devront être effectuées. En effet, le législateur a voulu éviter qu'il en résulte un trouble entraînant une aggravation de la servitude ou des risques de voisinage, aussi a-t-il réservé au syndicat l'appréciation de savoir à quelles conditions il doit les autoriser, et le soin de déterminer l'indemnité qui doit être accordée aux copropriétaires dans le cas où ceux-ci voient par suite de ces aménagements, leurs droits de jouissance diminués, ou qu'ils subissent un préjudice. De cette façon, le syndicat des copropriétaires peut s'assurer que les travaux entrepris n'auront pas pour conséquence de compromettre la solidité de l'immeuble, et que toutes précautions utiles seront prises à cet égard. C'est ainsi que c'est lui seul qui autorisera les copropriétaires à faire sceller des marquises ou enseignes sur la façade de l'immeuble, etc...

Mais ses pouvoirs sont limités à l'administration et à la jouissance des parties communes. Il n'a pas le pouvoir de statuer sur les améliorations et installations nouvelles à faire, quand bien même il en résulterait un accroissement de valeur de l'immeuble. C'est ainsi que si la maison divisée ne possède pas de chauffage central ni d'ascenseur, il ne pourra pas décider leur installation. Pour le faire, il faudra le consentement unanime de tous les propriétaires, de tels travaux auraient

pour conséquence d'augmenter la part contributoire de chacun, ces charges présentant un caractère exceptionnel. Le législateur a voulu éviter que des copropriétaires disposant de faibles ressources se voient contraints par la majorité composée de personnes plus fortunées de faire des travaux qu'ils n'avaient pas pu prévoir lorsqu'ils ont acquis leurs fractions divisées de l'immeuble, et que par suite en raison du privilège existant au profit du syndicat pour avances, on les exproprie s'ils ne peuvent acquitter leur part contributoire aux travaux.

De même qu'il a voulu assurer l'entretien de l'immeuble, et permettre à chaque propriétaire une libre jouissance de sa fraction divisée et de ses accessoires en confiant la charge de son administration et de régler les droits de chacun sur les parties communes, au syndicat des copropriétaires, et ce, malgré l'opposition de propriétaires mal intentionnés, le législateur a cherché à sauvegarder les intérêts particuliers de chacun en empêchant que les engagements pris par lui soient augmentés à son détriment par une majorité de mauvaise foi.

§ 2. — DES POUVOIRS DU SYNDICAT QUANT AU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Les droits des copropriétaires sur les parties communes ainsi que leur obligation de participer aux charges communes, faisaient dans la majorité des cas, entre tous les intéressés, l'objet d'une convention, ayant pour but de trancher les difficultés pouvant surgir entre les différents propriétaires. Mais il était souvent difficile d'obtenir dans la pratique le consentement de tous, ou leur adhésion, et le règlement de copropriété n'était alors pas obligatoire pour tous.

La loi du 28 juin 1938 a remédié à ces inconvénients, dans son article 8 elle décide que :

« Il est pourvu à la bonne jouissance et administration communes par un règlement de copropriété, objet d'une convention générale ou de l'engagement de chacun des intéressés.

« Ce règlement oblige les différents propriétaires et tous leurs ayants cause.

« A l'égard toutefois, des ayants cause à titre particulier des parties au règlement, celui-ci n'est obligatoire qu'après avoir été transcrit sur les registres du conservateur des hypothèques de l'arrondissement où l'immeuble est situé.

« La clause compromissaire est admise dans le règlement de copropriété en vue des difficultés relatives à son application. »

Ce règlement a pour objet de prévoir les difficultés pouvant résulter de la division et de les trancher. Il doit normalement régler les points suivants :

L'énumération des parties communes, les droits et obligations de chaque copropriétaire, sa participation aux charges, et prévoir l'administration de l'immeuble.

Mais il peut se produire une éventualité, c'est que les copropriétaires n'aient pas rédigé de règlement de copropriété, ou encore qu'ils ne se soient pas mis d'accord sur son élaboration, ou bien enfin que celui qui existe soit muet sur certains points, aussi le législateur a voulu leur éviter les inconvénients pouvant résulter de cette *situation préjudiciable* et l'article 9 de la loi, édicte dans son deuxième alinéa que : *« le syndicat des copropriétaires statuant à une double majorité comprenant plus de la moitié d'entre eux et les trois quarts au moins des voix, pourra établir un règlement des copropriétaires ou apporter des additions et modifications au règlement existant, lesquels règlements, additions et modifications seront obligatoires, comme il est dit à l'article précédent, et sous la même condition de transcription »*. Grâce à cet alinéa, il sera permis au syndicat de passer outre à l'opposition de certains propriétaires à l'élaboration du règlement ou de le compléter en cas d'insuffisance, et de modifier certains articles pouvant présenter des difficultés dans leur application en raison de leur caractère obscur ou ambigu.

Si un règlement de copropriété a été rédigé et qu'un seul

des copropriétaires refuse d'y donner son adhésion, il faut toujours considérer qu'il n'y a pas de règlement et appliquer le premier alinéa de l'article 9 de la loi, c'est-à-dire que l'administration et la jouissance des parties communes seront confiées au syndicat des copropriétaires, celui-ci conservant toujours la faculté qui lui est réservée par le second alinéa de cet article d'en établir un.

Ainsi que nous l'avons dit plus haut le règlement de copropriété pourvoit à la bonne administration et jouissance communes de l'immeuble divisé, mais il peut, en outre, contenir des dispositions concernant la réglementation intérieure des assemblées du syndicat, lesquelles rentrent dans son cadre.

Les décisions prises par le syndicat à la double majorité des voix prescrite par le deuxième alinéa de l'article 9 de la loi, et ayant trait au règlement de copropriété, doivent rester dans les limites de sa compétence normale. C'est ainsi, qu'il n'a pas capacité pour modifier, soit la détermination de la valeur des droits de chaque copropriétaire dans l'immeuble, soit sa part contributive aux charges, ni même de changer la destination de l'immeuble divisé, car se sont des actes qui supposent le droit de disposer des parties communes ou privatives, lequel n'appartient qu'à chaque propriétaire individuellement.

Mais s'il s'agit de dispositions autres que celles concernant la jouissance et l'administration des parties communes, nous pensons qu'elles seront obligatoires pour tous les propriétaires et leurs ayants cause, si elles ont été insérées dans un règlement accepté par tous et transcrit. Si le règlement est l'œuvre du syndicat, ou qu'il s'agisse d'additions ou de modifications à y apporter, ces dispositions nouvelles devront, à notre avis, être votées à l'unanimité, ceci résultant du troisième alinéa de l'article 9 de la loi : *« les pouvoirs du syndicat, statuant ou non par voie de règlement et à quelque majorité que ce soit, sont limités aux mesures d'application collective concernant exclusivement la jouissance et l'administration des parties*

communes ». En effet cet article 9 a prévu deux sortes de décisions, les unes prises à la majorité des voix, les autres prises à une double majorité, dès lors que ces majorités ne peuvent suffire, c'est donc qu'il faut les suffrages réunis de tous les propriétaires. Dans ce cas les dispositions insérées dans le règlement de copropriété auront la même force obligatoire que celui-ci, même si elles dépassent le cadre de la jouissance et de l'administration, mais alors, parce que ce seront des conventions librement consenties, faisant aux termes de l'article 1134 du Code Civil, la loi des parties.

A. — FORCE OBLIGATOIRE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Sous l'empire du système jurisprudentiel existant antérieurement à la loi du 28 juin 1938, le règlement de copropriété qui était accepté par tous les copropriétaires, était obligatoire pour tous. Mais les obligations qui en découlaient, présentaient ainsi que l'a mis en lumière M. Savatier (1) un caractère personnel, car il s'agissait d'obligations de faire certaines dépenses et de faire confiance pour l'administration de l'immeuble à un mandataire commun. Par suite, elles étaient propres aux propriétaires d'appartements et à leurs ayants cause à titre universel. Mais elles n'étaient pas transmissibles à leurs ayants cause à titre particulier. Pour qu'elles le soient il fallait que le propriétaire d'appartements impose à son acquéreur l'obligation formelle de les acquitter en son lieu et place, faute de quoi il était impossible de le contraindre à leur exécution. Il était à craindre qu'un propriétaire désireux de vendre sa fraction divise pour un prix très élevé ait caché l'existence d'un règlement à son acquéreur, par suite, celui-ci ne se

(1) « *Propriété par étages et appartements. - Difficultés actuelles. - Utilité d'une intervention législative* », par M. Savatier, dans les *Lois nouvelles*, 1^{er} juillet 1927, N° 12, p. 184.

trouvait pas tenu de l'observer et alors les autres propriétaires n'avaient plus de recours que contre le vendeur, lequel était souvent illusoire lorsque ce dernier s'était rendu insolvable entre temps.

C'est pour cette raison que l'article 8 de la loi décide que le règlement de copropriété est obligatoire pour les différents propriétaires et tous leurs ayants cause. A cela il ajoute une condition, c'est que le règlement pour avoir cette même force à l'égard des ayants cause à titre particulier des parties, doit avoir été transcrit. Le résultat est d'imposer au propriétaire d'un étage l'obligation de se conformer aux règles édictées par le règlement de copropriété, non pas à titre personnel, mais en sa qualité de propriétaire d'une fraction divise d'immeuble.

B - TRANSCRIPTION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le règlement de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires et leurs ayants cause à titre universel, mais il ne saurait en être de même à l'égard de leurs ayants cause à titre particulier, ceux-ci sont des tiers qui n'ont pas été parties ni représentés lors de son élaboration. Pour qu'il leur soit imposable et qu'ils puissent être contraints à en acquitter les obligations le législateur a imposé une condition de publicité, c'est que le règlement de copropriété, ainsi que toutes les modifications ou additions qui y sont apportées, soit transcrit. De cette façon, les acquéreurs à titre particulier d'un appartement ne peuvent plus se prétendre lésés par l'existence d'un règlement de copropriété. C'est à eux qu'il appartenait, lorsqu'ils ont acquis leur fraction divise de l'immeuble, de se renseigner sur son existence et pour le faire, ils avaient un moyen très simple à leur disposition, c'était de faire une recherche à la conservation des hypothèques.

Mais qui devra être transcrit ? Ce sera, soit l'acte constitu-

tif du règlement de copropriété (Convention collective, ou adhésion de chaque copropriétaire à un règlement préexistant), soit encore la délibération du syndicat des copropriétaires qui l'aura élaboré ou modifié. Par application du décret du 30 octobre 1935, pour faire opérer cette transcription, la convention créant le règlement de copropriété ou la délibération du syndicat l'élaborant ou le modifiant devra être dressé en la forme authentique. Si cette convention et le procès-verbal de délibération du syndicat ont lieu sous forme d'acte sous signatures privées, c'est un des originaux de cet acte ou une copie du procès-verbal certifiée conforme par le syndic, qui devra être déposé au rang des minutes d'un notaire en vue de sa transcription, soit par le syndic, soit par le président du syndicat, soit même par un copropriétaire ou un tiers auquel tous pouvoirs auront été délégués à cet effet.

C. — ABSENCE DE REGLEMENT DE COPROPRIETE

Nous avons vu à quelles conditions le règlement de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires lorsqu'il a été transcrit. Mais il nous reste à nous demander, dans le cas où les parties n'en ont pas prévu, ou bien lorsque le syndicat se refuse à l'élaborer, si on peut contraindre les différents propriétaires à en établir un.

Nous devons tout d'abord remarquer que cette élaboration du règlement de copropriété n'est pas obligatoire, le premier alinéa de l'article 8 de la loi du 28 juin 1938, dit bien : « *il est pourvu à la bonne jouissance et à l'administration communes par un règlement de copropriété, etc...* », mais il ne prévoit pas de sanctions, le premier alinéa de l'article 9 ajoute : « *en l'absence d'un règlement ou en ce qui concerne les points qu'il n'aurait pas prévus, l'administration des parties communes appartient au syndicat des propriétaires institué par l'article 7 de la présente loi, etc...* » C'est donc que cette absence de règlement de copropriété se trouve entièrement démunie de sanc-

tions, et que si les copropriétaires refusent d'en élaborer un, ou que le syndicat ne veut pas le voter, il n'y a aucun moyen de les contraindre à le faire, ni de passer outre à leur refus. Ce sera le syndicat qui assumera la charge de pourvoir à la bonne jouissance et administration des parties communes de l'immeuble.

Il nous semble que le législateur aurait pu trouver un moyen de contraindre les copropriétaires à élaborer un règlement de copropriété, dans leur intérêt collectif, de même qu'il a pourvu à la nomination d'un syndic lorsque le syndicat refuse d'en nommer un. N'aurait-on pas pu envisager une disposition analogue pour l'établissement du règlement de copropriété, celui-ci étant l'œuvre du président du tribunal civil, statuant par ordonnance, les autres propriétaires entendus ou dûment appelés ? Nous le pensons, mais il faut reconnaître qu'il aurait été difficile de délimiter le cadre exact des pouvoirs d'intervention de ce magistrat.

§ 3. — DU POUVOIR DU SYNDICAT DE FAIRE DES AVANCES A UN COPROPRIETAIRE — PRIVILEGE SPECIAL A SON PROFIT —

Aux termes du deuxième alinéa de l'article II de la loi du 28 juin 1938, le paiement de la part contributoire d'un copropriétaire aux charges communes est garanti par un privilège spécial existant au profit du syndicat des copropriétaires qui en a fait l'avance.

Le but de ce privilège est de permettre au syndicat d'entreprendre tous travaux et d'engager toutes dépenses nécessaires à la vie quotidienne de l'immeuble et à son entretien, avec la certitude qu'il sera remboursé des avances qu'il a faites.

Nous allons étudier : les avances garanties par ce privilège, son étendue, les conditions requises pour son inscription, comment il est inscrit et quel est son rang, qui en donne mainlevée et enfin comment on peut justifier sa création.

A. — AVANCES GARANTIES PAR CE PRIVILEGE

Ce sont les avances ayant servi à acquitter la part d'un copropriétaire aux charges communes. Il faut supposer qu'une délibération du syndicat a décidé d'entreprendre un travail ou de faire une dépense, et que l'un de ses membres refuse d'acquitter sa part. Ces charges communes, ce sont aux termes de l'article 6 de la loi, les charges de la conservation, de l'entretien et de l'administration des parties communes.

En voici quelques exemples : dépenses d'éclairage des parties communes, chauffage, fourniture d'eau, paiement des impôts et taxes locales, primes d'assurances collectives, salaires du concierge et des employés de la maison, achat et réparations des instruments nécessaires aux parties communes, entretien des escaliers et ascenseurs, vérification de leur bon état de fonctionnement, remplacement des tapis, entretien des cours et jardins, et autres charges qui ont pour but soit d'assurer soit de pourvoir à la vie quotidienne de l'immeuble.

Il faut y comprendre aussi toutes les dépenses faites dans l'intérêt collectif : frais des réunions de l'assemblée du syndicat, de transcription du règlement de copropriété, d'arbitrage et de justice, paiement de la rémunération du syndic et remboursement de ses frais de bureau, dépenses nécessitées par la réfection et le maintien en bon état des parties communes.

A cette liste qui est énonciative et non limitative, car nous n'avons pas la prétention de connaître toutes les charges communes, il faut ajouter parmi les avances qui sont garanties par le privilège les frais de son inscription. Ceux-ci quoique étant de droit à la charge du débiteur, seront avancés par le syndicat, il importe donc qu'il puisse les recouvrer, et cette dépense constitue bien une charge commune, car elle est exposée dans le but de conserver une créance commune.

Mais nous ne pensons pas que ce privilège garantirait les

avances faites pour installations nouvelles, ces décisions ne rentrant pas dans le cadre des pouvoirs normaux du syndicat, puisqu'elles doivent être votées à l'unanimité, et il faut voir là une charge de caractère exceptionnel, n'étant pas comprise parmi celles énumérées par l'article 6 de la loi, et dont les copropriétaires doivent faire leur affaire personnelle. C'est à eux qu'il appartient de prendre toutes précautions utiles pour en assurer le recouvrement lorsqu'ils prendront leur décision.

B. — ETENDUE DU PRIVILEGE

Ce privilège existe de plein droit au profit du syndicat, qu'il y ait ou non réglemeut de copropriété. Les parties ne peuvent l'écarter, cette disposition présente un caractère d'ordre public, ainsi qu'il résulte des termes mêmes du deuxième alinéa de l'article 11 « *nonobstant toute stipulation contraire, le paiement de sa part contributoire par chacun des intéressés est garanti par un privilège appartenant au syndicat des copropriétaires qui en a fait l'avance et portant sur la part divise de celui pour lequel elle aura été consentie, ensemble sur sa quote part indivise des parties communes de l'immeuble* ».

Il est exclusivement immobilier, il porte à la fois sur la fraction divise du propriétaire défaillant et sur sa quote part indivise des parties communes, le tout étant indivisible. En effet, il est impossible de dissocier ces deux parties du gage, on ne peut jouir d'un appartement sans les parties communes, de même qu'on ne pourrait avoir de droits sur ces mêmes biens indivis sans posséder d'appartement.

Le texte primitif voté par la Chambre des Députés établissait un double privilège, mobilier et immobilier. Privilège général de l'article 2101 du Code Civil portant sur les meu-

bles, et par extension, sur les immeubles du débiteur assurant le remboursement des avances ayant pour but d'assurer la vie quotidienne de l'immeuble, et privilège immobilier de l'article 2103 garantissant les avances faites pour la conservation du gage.

Mais cette disposition a été écartée à juste titre par le Sénat pour la raison suivante : « *l'institution de ce double privilège nous paraît de nature à supprimer le crédit déjà si faible dont peut jouir la propriété d'un appartement* » (1).

Aussi le privilège général mobilier a-t-il été supprimé, et il ne subsiste plus que le privilège spécial. Ce privilège est assimilé à celui de l'article 2103 du Code Civil portant sur les immeubles, mais il n'existera que si certaines conditions sont remplies.

Il n'appartient qu'au syndicat, personne morale, mais à une condition c'est que celui-ci ait payé la part contributoire du copropriétaire défaillant. Il agit, non pas en sa qualité de représentant de tous les propriétaires, mais uniquement de ceux qui ont, en réalité, acquitté la part du défaillant. Ce sont en réalité ces derniers qui sont les véritables créanciers, mais ils ne peuvent l'être personnellement, et ils ne le seront que par l'intermédiaire du syndicat. Lorsque celui-ci aura touché le remboursement des avances faites, il devra leur en rendre compte.

Le syndic qui paie l'entrepreneur ou le fournisseur de ses deniers personnels, ne peut bénéficier de ce privilège, car il ne fait pas partie du syndicat, et la subrogation conventionnelle ou légale ne pourrait pas jouer en sa faveur, pas plus qu'en celle d'un tiers bailleur de fonds, car ce n'est pas l'entrepreneur ou le fournisseur, créancier désintéressé, qui jouit d'un privilège, mais le syndicat seul, et comme celui-ci n'a pas payé, il ne peut exister de privilège.

(1) Rapport de M. Linyer au Sénat - Annexe 467 de 1936.

C. — CONDITIONS REQUISES POUR PRENDRE INSCRIPTION :

Ces conditions sont au nombre de quatre :

1°) Il faut un acte authentique, constatant l'avance, dit le troisième alinéa de l'article 11. Cet acte consistera, à notre avis, dans une quittance donnée par l'entrepreneur ou le fournisseur, soit au syndic, représentant du syndicat, soit à son président, soit enfin à un de ses membres qui aura été délégué à cet effet, ou à tout autre mandataire régulier.

La forme authentique est exigée comme étant celle présentant le plus de garantie, et en outre, parce qu'il s'agit d'un acte constitutif de droits réels.

Le propriétaire défaillant doit avoir été dûment appelé, on n'a pas voulu que le privilège soit inscrit, sans qu'il ait été averti au préalable, pour qu'il puisse se libérer, s'il le peut ou le veut. La loi n'a pas précisé sous quelle forme la convocation devra lui être adressée, il semble qu'en l'absence de textes, elle devra être faite par acte extra-judiciaire. A notre avis, il sera bon que cette convocation contienne, outre l'indication des jour, heure et lieu de la signature de la quittance, une dernière mise en demeure faite au débiteur d'avoir à payer sa part contributoire. Cette sommation aura pour effet de faire courir les intérêts au taux légal du jour où elle aura été faite.

La quittance doit indiquer le montant de la somme due, sa répartition entre les différents propriétaires, en outre l'acte constatera le paiement, et indiquera l'origine des deniers, c'est-à-dire les sommes qui ont été fournies par chacun des copropriétaires.

Il semble qu'on puisse se contenter de quittancer seulement la part du défaillant en indiquant dans quelles proportions elle est acquittée par les autres copropriétaires, ceci pour éviter d'avoir à payer le droit de quittance sur la totalité de

la somme payée. Les frais seront à la charge du débiteur défaillant si l'on quitte seulement sa part, mais si la totalité de la somme due aux fournisseurs ou à l'entrepreneur est quittancée, nous pensons que les frais seront répartis entre tous les membres du syndicat en conformité de l'article 1248 du Code Civil; proportionnellement à la part contributoire de chacun d'eux aux charges.

2°) Il faut annexer à la quittance une copie de la délibération du syndicat indiquant la répartition de la charge des travaux ou des fournitures entre les différents propriétaires. Cette copie doit-être faite sur timbre, et elle sera certifiée conforme à la délibération par le syndic. Le législateur ayant précisé la nécessité de cette certification de sincérité, nous pensons que même si le procès-verbal de délibération est dressé par acte authentique et malgré la force probante de l'expédition qui en sera délivrée, elle sera toujours exigée.

On a voulu réserver au copropriétaire défaillant tous moyens de se défendre dans le cas où les décisions ordonnant les travaux ou l'achat de fournitures ainsi que la répartition auraient été prises irrégulièrement.

3°) Il faut que cette avance soit faite pour l'acquit de la part contributoire du défaillant à des charges dont la naissance n'est pas antérieure de plus de cinq années à la quittance authentique. Pour des charges antérieures, l'acte authentique serait insuffisant pour donner naissance au privilège. Ce délai part, non du jour où le paiement des fournitures ou travaux a été effectué, mais du jour où ils ont été livrés ou terminés, car c'est le fait générateur de la dépense qui doit être considéré comme ayant donné naissance à la charge.

Nous devons remarquer que les cas de nullité du privilège pour avances dont la naissance sera antérieure de cinq années à la quittance, seront très rares dans la pratique, car, en géné-

ral, les fournisseurs et entrepreneurs n'attendront pas ce délai pour se faire payer.

- 4°) Enfin l'inscription doit être requise dans les deux ans de la quittance authentique, et ce, à peine de nullité (article 11 cinquième alinéa).

D. — INSCRIPTION ET RANG

L'inscription de privilège devra être prise au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble, conformément aux règles du droit commun, et elle sera prise dans le délai de deux mois indiqué par le cinquième alinéa de l'article 11 de la loi.

Elle sera prise à la requête du syndic, ou du président du syndicat, ou encore du propriétaire ou de toutes autres personnes représentant le syndicat à la quittance. Il sera prudent de faire donner ce pouvoir au syndic, lors de sa nomination, par le règlement de copropriété, en effet, s'il négligeait de le faire, sa responsabilité se trouverait par là même engagée, car, ce fait constituerait une faute grave que ne commettrait pas un bon père de famille.

Cette inscription sera prise au profit du syndicat, personne morale, et non de ses membres ayant fait l'avance.

Elle conservera le montant de la part contributoire du défaillant, et tous intérêts et accessoires. Les intérêts n'étant dûs par le débiteur que du jour où il a été mis en demeure de payer sa dette, il pourra être requis inscription pour leur conservation, si on a pris soin de lui faire commandement de payer sa part dans la sommation qui lui est faite d'assister à la quittance authentique, ainsi que nous l'avons dit plus haut. Par accessoires, il faut entendre le montant des frais de quittance et inscription, celui des frais de poursuites exigibles le cas échéant, lesquels bien que dûs par le débiteur seront avancés par le syndicat des copropriétaires.

Ce privilège assimilé à ceux de l'article 2103 du Code Civil, prendra rang du jour de son inscription, à la condition sus-rappelée d'avoir été inscrit dans les deux ans de la quittance. Il n'a pas d'effet rétroactif, et présente toutes les caractéristiques d'une hypothèque. M. Linyer, rapporteur de la proposition de loi de M. Cautru, justifie ainsi sa qualification de privilège : « *Il peut arriver que le débiteur ne prête pas son concours à l'acte ; dès lors on ne se trouvera pas nécessairement en présence d'un contrat synallagmatique contenant reconnaissance par le débiteur de sa dette ; par conséquent il ne s'agit pas d'une hypothèque conventionnelle ; on pourrait sans doute soutenir que nous nous trouvons en présence d'une hypothèque légale, mais nous ne voyons pas d'inconvénient à conserver la qualification de privilège dès l'instant qu'il sera bien précisé que celui-ci ne prendra rang que du jour de son inscription* » (1).

Il faut remarquer que la rédaction du cinquième alinéa de l'article 11 de la loi est contraire à l'esprit de la proposition de loi de M. Cautru et des travaux préparatoires de la commission de législation civile de la chambre des députés. « *La sécurité et la confiance dans les rapports entre copropriétaires doivent être la principale préoccupation des législateurs. Le désir de réserver au propriétaire la faculté d'obtenir du crédit ne doit pas conduire à l'adoption de textes qui favoriseraient l'incurie et l'imprévoyance et aboutiraient directement à la ruine de leur propre bien* » (2). Le but désiré était de favoriser le syndicat des copropriétaires plutôt que les créanciers hypothécaires de ces derniers, mais le résultat aurait été de réduire à néant leur crédit.

(1) Rapport de M. Linyer, Documents parlementaires, Sénat, annexe 467 de 1936.

(2) Rapport de M. Massot, Documents parlementaires, Chambre des Députés, N° 3105, 16^e législature, session extraordinaire 1937.

E. — MAINLEVÉE DU PRIVILÈGE

La loi du 28 juin 1938 ne s'exprime pas sur la question de savoir qui a capacité de donner mainlevée de l'inscription de privilège prise au profit du syndicat des copropriétaires.

Nous pensons que c'est au syndic, représentant légal du syndicat qu'il appartient de le faire. Mais dans quelles conditions pourra-t-il le faire ? Il pourra donner quittance et mainlevée, comme peut le faire le tuteur, mais nous ne pensons pas qu'il puisse donner mainlevée pure et simple sans constatation de paiement, sans être spécialement autorisé à cet effet, cela dépasserait le cadre de ses pouvoirs d'administrateur (1). Nous pensons que même s'il le faisait, le Conservateur des hypothèques refuserait d'opérer la radiation de l'inscription de privilège.

On ne peut refuser au copropriétaire de donner mainlevée de l'inscription prise contre lui, lorsqu'il s'est libéré du montant de l'avance qui lui a été faite en principal et intérêts, et qu'il a payé les frais de la quittance authentique qui étaient à sa charge. Elle devra lui être donnée à première réquisition, s'il consigne le montant des frais de mainlevée. Cette mainlevée ne pourra être donnée que par acte authentique.

Lorsque le débiteur se sera libéré d'une partie du montant de l'avance qui lui a été faite ainsi que des frais de quittance, il aura toujours le droit d'exiger que l'inscription prise contre lui soit radiée partiellement à concurrence du montant de la somme par lui remboursée. On ne pourrait lui refuser, ce refus présenterait un caractère vexatoire, lui causant un préjudice, car il aurait pour effet de réduire son crédit. Il aurait alors

(1) M. Driant précise qu'il a le devoir d'opérer sa mainlevée dès que les causes qui ont motivé l'inscription ont été éteintes. « *Le statut de la co-propriété des immeubles divisés par fractions ou par appartements* » par M. G. Driant dans *Répertoire Commis* N° 10, octobre 1938, n° 38, p. 212.

le droit de se retourner contre le syndicat et de lui demander des dommages-intérêts compensatoires.

F. — JUSTIFICATION JURIDIQUE DU PRIVILEGE

La justification juridique de l'existence d'un privilège au profit du syndicat repose sur l'idée exprimée par M. Cautru, dans son rapport, qu'il ne faut pas qu'un propriétaire puisse se dérober à l'obligation qui lui incombe d'acquitter sa part contributoire aux charges communes, car les autres propriétaires qui sont déjà obligés d'acquitter la leur ne se résoudraient pas avec plaisir à payer celle des autres. Il ne faut pas qu'un propriétaire individualiste cause ainsi un trouble ou un préjudice à ses copropriétaires.

D'autre part, les copropriétaires ayant fait l'avance des fonds courraient le risque de se trouver en présence de l'insolvabilité de leur débiteur, celui-ci ayant déjà hypothéqué sa part divise de l'immeuble pour sa valeur et parfois même au delà. C'est pourquoi, le législateur leur a accordé le bénéfice de ce privilège qui sauvegarde en partie leurs droits, sans préjudicier toutefois aux droits non moins intéressants de leurs créanciers inscrits, le privilège ne prenant rang que du jour de son inscription.

§ 4. — DE LA CAPACITE DE POSSEDER DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Le syndicat des copropriétaires d'immeubles divisés par appartements est une personne morale, et comme tel, il a la capacité de posséder. Ceci résulte d'ailleurs implicitement de l'article 11 de la loi du 28 juin 1938. En effet si le législateur lui a donné la possibilité de faire des avances à l'un des copropriétaires, c'est donc parce qu'il lui a accordé le droit de posséder.

Les biens qu'il possède peuvent être de nature différente : meubles et immeubles.

A. — BIENS MEUBLES :

Ceci peut nous paraître anormal de voir un syndicat, s'occupant de biens immobiliers, posséder des biens mobiliers, mais ceci n'est que très normal. Il a la possibilité de faire des avances à des copropriétaires et à ce titre peut être propriétaire d'une créance contre un ou plusieurs de ses membres. En outre ses biens meubles peuvent consister en des cotisations payées par les différents propriétaires pour leur participation aux charges communes. On peut très bien concevoir, qu'au début de chaque année, chaque copropriétaire verse entre les mains du syndic, une certaine somme proportionnelle à ses droits dans l'immeuble et destinée à servir à acquitter à dûe concurrence sa part contributoire aux charges communes. Une telle mesure n'est pas contraire à l'esprit général de la loi, et le syndicat peut l'imposer à ses membres, par exemple dans le règlement de copropriété, en le faisant il se montre un administrateur prévoyant de l'avenir. Nous admettons même qu'il peut se constituer un fonds de réserve, lorsque le montant des charges communes à acquitter est inférieur à celui des cotisations. C'est même agir sagement. Le jour où, par suite de réparations importantes à effectuer aux parties communes ou de travaux d'entretien considérables (crépissage de la façade), il est obligé de faire appel aux copropriétaires pour l'acquit de ces charges, s'il a constitué des réserves suffisantes, il n'a pas à demander à chaque copropriétaire une contribution extraordinaire, et même si ses réserves sont insuffisantes, la part contributoire de chacun aux charges communes en est diminuée d'autant.

Si le syndicat impose à ses membres l'obligation de payer chaque année par avance, une cotisation représentant sa part contributoire future aux charges communes, nous ne pensons

pas que, dans le cas où l'un des copropriétaires refuserait de s'acquitter de sa cotisation, le syndicat des copropriétaires jouirait du privilège créé par l'article 11 de la loi. Ce privilège ne lui est accordé que pour avances faites à l'un des copropriétaires, or, si l'un d'eux ne verse pas sa cotisation, il n'y a pas là d'avance à proprement parler. Ceci résulte du texte même de l'article 11 de la loi, il faut pour pouvoir inscrire le privilège, la quittance de l'entrepreneur ou du fournisseur, et cette quittance ferait alors défaut.

Lorsque le syndicat a constitué un fonds de réserve, il a le droit d'en disposer à sa guise, ayant la personnalité morale, et il peut faire tous placements de capitaux. Cet emploi peut être prévu par le règlement de copropriété, et à défaut, c'est l'assemblée des copropriétaires qui décidera à la majorité des voix proportionnelles comment il doit être fait.

B. — BIENS IMMEUBLES

Nous nous devons d'insister à nouveau sur le fait suivant, afin qu'aucune confusion ne naisse dans l'esprit du lecteur, c'est que le syndicat gère les parties communes, mais qu'il n'en est pas et ne saurait en être propriétaire.

De même si le local qui sert à ses réunions se trouve dans l'immeuble, il faut voir dans ce local, une partie commune, par application du principe général de l'article 5 de la loi, d'après lequel toute partie de l'immeuble qui n'est pas affectée à l'usage d'un seul est partie commune, et que, par conséquent, il ne peut en aucun cas être la propriété du syndicat. M. Juliot émet à ce sujet l'opinion suivante : « *Il me paraîtrait normal de lui reconnaître le droit, dans les termes de la loi de 1901, d'être propriétaire, tout au moins, du local destiné à l'administration et à la réunion de ses membres, ce qui pourrait être soit un des appartements de l'immeuble divisé, soit un*

local distinct » (1). Nous admettons cette opinion en ce qui concerne la possibilité pour le syndicat de devenir propriétaire d'un local distinct de la maison divisée pour ses réunions, mais si ce local se trouve faire partie de l'immeuble, nous ne pouvons pas dire qu'il sera la propriété du syndicat. Ceci nous semble contraire à l'article 5 de la loi, il faut voir dans ce local, ainsi que nous l'avons dit, une partie commune. Pour qu'il puisse être la propriété du syndicat des copropriétaires, il faudrait admettre une chose, c'est que sa vente au syndicat soit consentie par tous les propriétaires, chose qui n'aurait rien d'impossible en elle-même, la personnalité du syndicat étant distincte de celle de ses membres.

Mais le syndicat peut devenir propriétaire d'une fraction de l'immeuble divisé, en vertu du privilège qui lui appartient, lorsque le propriétaire auquel il a fait des avances est exproprié. Le syndicat a capacité pour faire poursuivre le débiteur défaillant, cette poursuite aura lieu à la requête du syndicat autorisé à cet effet par une décision de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des voix proportionnelles, car poursuivre le recouvrement d'une créance, c'est administrer. Or, il se peut que le syndicat soit proclamé adjudicataire de l'appartement dont il poursuit l'expropriation forcée. Ou bien encore, si cette portion est aliénée, soit qu'il s'agisse d'une vente amiable ou forcée, le syndicat aura toujours la faculté de porter une surenchère du dixième. Dans ce cas, elle sera portée par le syndicat représentant le syndicat, mais il ne pourra user de ses droits sans avoir été, au préalable spécialement autorisé à cet effet par l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité sus-indiquée. Cet acte, de même que celui d'in-

(1) *Le nouveau statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements*, commentaire de la loi du 28 juin 1938, par Ch. L. Juliot, formant le supplément à la deuxième édition du *Traité-Formulaire de la division des maisons par étages et par appartements*, Journal des Notaires, éditeur Paris 1938, N° 23 p. 45.

tenter des poursuites en expropriation, dépassant, ainsi que nous le verrons, le cadre de ses pouvoirs.

Lorsque le syndicat se rend acquéreur de la portion divisée d'un copropriétaire exproprié ainsi que de sa quote-part indivise, il ne faut pas voir dans ces biens acquis, des parties communes, en effet dans ce cas, il n'y a pas lieu d'appliquer l'article 5 de la loi. C'est le syndicat, personne morale qui agit, c'est lui qui est créancier et non la masse des propriétaires, aussi c'est lui qui a la propriété de l'appartement acquis et de la quote part indivise des parties communes y afférente, de même que si c'était un tiers qui en avait fait l'acquisition. Et il a toute capacité pour administrer les biens par lui acquis, les louer ou les aliéner, ainsi qu'il le juge utile.

§ 5. — DE LA RECONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE DETRUIT

Le premier alinéa de l'article 12 de la loi du 28 juin 1938 prévoit le cas de destruction de l'immeuble et il décide :

« En cas de destruction par incendie ou autrement, les copropriétaires seront tenus au point de vue de la reconstruction, et sauf convention contraire, de se conformer à la décision prise par le syndicat des propriétaires, statuant à la majorité indiquée par l'alinéa premier de l'article 9 de la présente loi ».

Et le second alinéa du même article ajoute :

« Dans le cas où le syndicat déciderait la reconstruction, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit, seraient, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectés par privilège à la reconstruction ».

C'est donc que le syndicat a seul capacité pour décider de la reconstruction de l'immeuble à la majorité des voix proportionnelles, c'est pourtant une décision très importante que celle qu'il doit prendre à ce sujet, et nous pensons qu'il eut été préférable de dire qu'elle serait prise à la double majorité

indiquée par le second alinéa de l'article 9 de la loi. C'est en effet une question très grave que de décider de la reconstruction, car une construction neuve peut coûter beaucoup plus cher que l'ancienne. Mais, alors que la disposition de l'article 11 de la loi du 28 juin 1938 créant un privilège au profit du syndicat pour avances est d'ordre public, les parties ne pouvant l'écarter, il n'en est pas de même en ce qui concerne la décision à prendre au sujet de la reconstruction de l'immeuble, le premier alinéa de l'article 12 disposant « *et sauf convention contraire* ». C'est donc que les parties sont entièrement libres d'écarter cette disposition. Elles le feront soit en établissant un règlement de copropriété, soit en y apportant une modification ou une addition.

Le dommage causé par la destruction peut être plus ou moins grand, l'immeuble étant détruit, soit en totalité, soit en partie. La proposition de loi votée par la Chambre à ce sujet était ainsi conçue : « *En cas de destruction par incendie ou autrement, les copropriétaires seront tenus, sauf convention contraire ou abandon de leurs droits, de participer aux dépenses de reconstruction, à moins que l'immeuble ne soit détruit en totalité ou aux trois quarts de sa valeur. Il appartient à l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des voix proportionnelles, d'apporter aux parties communes à reconstruire des améliorations d'intérêt collectif non susceptibles de faire préjudice en quelque façon à certains d'entre eux. Les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par privilège à la reconstruction et le paiement n'est libératoire pour les débiteurs dûment avertis, qu'après acquittement du coût des travaux. Le privilège établi en l'article précédent garantit le paiement des parts contributives* » (1). Mais ce projet fut modifié par le Sénat pour

(1) Voir le projet de la Société d'Etudes Législatives, dans le *Bulletin de la Société d'Etudes Législatives*, années 1925-1926, Tomes 21-22, pages 235, art. 3 : « *Si le bâtiment est détruit en totalité ou*

les raisons suivantes : difficulté de déterminer dans quelles conditions les copropriétaires qui refuseraient de participer à la reconstruction devraient faire abandon de leurs droits, et en outre chaque copropriétaire était obligé de faire l'avance du coût des travaux, les indemnités n'étant payées que sur justification de leur acquit (1). Lorsque le texte fit retour à la Chambre des Députés, le rapporteur de la proposition, M. Massot (2) approuva le Sénat d'avoir supprimé du texte cette distinction entre la destruction supérieure ou inférieure aux trois quarts en raison des difficultés qu'elle pouvait soulever principalement au point de vue de l'expertise. En effet, une telle distinction ne pouvait que faire surgir de nombreux litiges, dont la conséquence aurait été de laisser en suspens la reconstruction de l'immeuble avant qu'ils soient tranchés.

Ceci nous laisse entrevoir trois situations qui peuvent se produire, l'immeuble pouvant être détruit : soit à la suite d'un événement ne donnant pas lieu à indemnité, soit consécutivement à un fait donnant naissance à indemnité, et enfin soit en totalité soit en partie.

pour une portion représentant les trois quarts de sa valeur, l'indivision prend fin.

Au cas de destruction de moindre importance chaque propriétaire, à moins de convention contraire, est tenu de contribuer à la reconstruction des parties communes dans la proportion de ses droits sur celles-ci et les indemnités d'assurance afférentes à ces parties sont, sous réserve du droit des créanciers inscrits, affectés par privilège à la reconstruction.

Si l'un ou plusieurs des propriétaires ne peuvent ou ne veulent participer à la reconstruction, ils sont tenus de céder, à dire d'experts, la totalité de leurs droits aux autres propriétaires ou à ceux d'entre eux qui le demandent.

Si aucun ne veut reconstruire, l'immeuble est licité et le prix de vente et les indemnités d'assurance sont répartis suivant les droits de chacun dans les parties communes ».

(1) Rapport de M. Linyer, documents parlementaires, Sénat, annexe 467 de 1936.

(2) Rapport de M. Massot, documents parlementaires, Chambre des Députés, numéro 3.105, 16^e législature, session extraordinaire 1937.

A. — DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE A LA SUITE
D'UN EVENEMENT NE DONNANT PAS LIEU
A INDEMNITE

L'événement qui provoque la destruction de l'immeuble sans donner lieu à indemnité peut être, son éboulement provoqué, soit par son état de vétusté, soit par un défaut de construction, soit par un événement imprévu (tremblement de terre ou autres), ou encore son incendie, l'immeuble n'étant pas assuré, et la responsabilité ne pouvant être imputée ni à un copropriétaire, ni à des tiers.

Dans ce cas, ce sera le syndicat qui décidera de sa reconstruction à la majorité des voix proportionnelles, mais sa décision peut être grosse de conséquences.

Il peut se produire en effet que certains copropriétaires ne disposent pas de ressources suffisantes pour acquitter leur part contributoire aux travaux de reconstruction. Dans ce cas, nous pensons que le syndicat pourrait en faire l'avance et que pour le recouvrement de sa créance, il bénéficiera du privilège institué à son profit par l'article II de la loi, en effet, la reconstruction dès lors qu'elle est votée constitue une charge commune et comme telle l'avance est garantie par le privilège. Si l'immeuble est détruit complètement, les frais de construction sont très élevés, et il est probable que le jour où le syndicat voudra réaliser sa créance, il ne pourra recouvrer la totalité de l'avance faite. De plus, il se peut qu'il n'y ait pas qu'un propriétaire qui ne puisse acquitter sa part contributoire, mais plusieurs, dans ce cas il sera extrêmement rare que les autres puissent mettre à la disposition du syndicat les fonds nécessaires pour faire ces avances, surtout lorsqu'il s'agit d'un immeuble très important. Enfin, le recours du syndicat pour avances peut être illusoire, si l'un des copropriétaires a déjà hypothéqué sa part pour sa valeur ou même au delà. C'est pourquoi nous pensons qu'il aurait été préférable de décider que cette reconstruction serait votée à la

double majorité des voix créée par le second alinéa de l'article 9 de la loi du 28 juin 1938.

Si l'assemblée du syndicat des copropriétaires ne décide pas de reconstruire l'immeuble détruit en totalité les parties de propriété privative étant disparues, les parties communes sont indivises entre les différents propriétaires, cette indivision n'ayant plus son caractère d'accessoire, il y a lieu d'appliquer l'article 815 du Code Civil et de liciter le sol et les matériaux provenant de la démolition ainsi que le décidait la jurisprudence antérieure à la loi (1).

B. — DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE A LA SUITE D'UN EVENEMENT DONNANT LIEU A INDEMNITE.

—Les événements pouvant donner lieu à indemnité sont par exemple : l'incendie de l'immeuble, celui-ci étant assuré ou encore à la suite d'une faute imputable à un copropriétaire ou à des tiers responsables du préjudice qu'ils ont causé, ou encore l'expropriation pour cause d'utilité publique etc..... Dans ce cas, le second alinéa de l'article 12 de la loi du 28 juin 1938, prévoit que si le syndicat décide de la reconstruction de l'immeuble, les indemnités représentatives de sa valeur seront affectées par privilège à la reconstruction, sous réserve des droits des créanciers inscrits.

Le texte voté ne déroge pas au principe des articles 2 de la loi du 29 février 1899 et 37 de la loi du 15 juillet 1930 sur le contrat d'assurances. Il est contraire en cela à la proposition de loi de M. Cautru laquelle décidait que ces indemnités seraient affectées par privilège à la reconstruction. Nous ne pouvons qu'approuver le Sénat de l'avoir modifié sur ce point, car elle aurait contribué à détruire le crédit des copropriétaires, les créanciers hypothécaires se trouvant

(1) En ce sens, Caen, 24 janvier 1912 (S. 1913, 2.269).

lésés par ce privilège. Le désir de M. Cautru était de reconstituer le gage des créanciers mais à cela, on pouvait opposer l'intérêt des créanciers hypothécaires qui sont des tiers vis à vis des copropriétaires, et dont les droits doivent être pris en considération, lorsqu'ils ont prêté les fonds, ils envisageaient le gage qui leur était donné en garantie et nous ne voyons pas pourquoi le syndicat aurait pu en changer l'objet sans leur consentement.

Deux difficultés peuvent se présenter lorsque les copropriétaires ont décidé de reconstruire l'immeuble : la part représentative des droits des copropriétaires dans l'indemnité peut être absorbée par leurs créanciers hypothécaires, ou encore l'indemnité peut être insuffisante pour payer la totalité des frais de reconstruction.

Si la part représentative des droits d'un copropriétaire dans l'indemnité est absorbée par ses créanciers hypothécaires, lorsque le syndicat a décidé la reconstruction de l'immeuble, il peut lui faire une avance du montant de sa part contributive aux travaux, laquelle sera garantie par le privilège de l'article 11.

Si l'indemnité est insuffisante pour payer la totalité des dépenses, ce sera à chaque propriétaire de payer le complément nécessaire proportionnellement à ses droits dans l'immeuble et, dans le cas où l'un ou plusieurs d'entre eux refuseraient d'acquitter la part lui incombant, le syndicat pourra lui en faire l'avance, et bénéficiera pour son recouvrement du privilège créé à son profit.

Si le syndicat ne décide pas de reconstruire l'immeuble, l'indemnité représentative de sa valeur, doit être répartie entre tous les copropriétaires proportionnellement à l'importance de leurs droits, sous réserve des droits des créanciers hypothécaires de chacun d'eux.

Mais ici se pose une question, dans le cas où le syndicat ne prendra pas de décision concernant la reconstruction de l'immeuble, est-ce que le tiers débiteur de l'indemnité pourra

se libérer valablement en la payant soit à chaque propriétaire, ou bien devra-t-il garder les fonds en attendant une décision ? La loi du 28 juin 1938 est muette sur ce point. Nous pensons que devant son silence, aucun paiement ne pourra être libératoire tant que le syndicat n'aura pas pris de décision à cet égard. En effet, cette indemnité a une affectation spéciale, que le tiers débiteur ne peut ignorer. Cependant, comme il ne dispose d'aucun moyen lui permettant de contraindre le syndicat des copropriétaires à se réunir et à prendre une décision, il pourra être valablement déchargé du montant de l'indemnité en faisant des offres de paiement à chaque copropriétaire et en consignait les fonds. Il pourra également rembourser les créanciers inscrits dans l'ordre de leurs inscriptions et jusqu'à concurrence de la part revenant à leur débiteur dans le montant de l'indemnité.

Que le syndicat décide ou non de la reconstruction, le tiers débiteur de l'indemnité aura toujours le droit d'exiger qu'il lui soit justifié de la décision prise par l'assemblée, par la production d'une copie de la délibération certifiée conforme par le syndic. Et, dans le cas où le syndicat ne déciderait pas la reconstruction, il pourrait toujours exiger qu'il lui soit justifié de la part revenant à chacun des copropriétaires dans le montant de l'indemnité.

C. — DESTRUCTION PARTIELLE

Nous avons vu quels sont les pouvoirs du syndicat des copropriétaires lorsqu'il s'agit de décider de la reconstruction de l'immeuble détruit, quand le fait qui a provoqué sa ruine a donné lieu ou non à indemnité. Mais il se peut que l'immeuble au lieu d'être détruit en totalité le soit seulement en partie. Nous allons voir quels sont les pouvoirs du syndicat des copropriétaires pour décider de sa reconstruction dans ce cas. Ce que nous avons dit ci-dessus concernant le privilège existant à son profit pour avances, et l'affectation de l'indem-

nité représentative de la valeur de l'immeuble s'applique de la même façon que la reconstruction soit totale ou partielle.

Lorsque l'immeuble est détruit partiellement, l'assemblée du syndicat des co-propriétaires a-t-elle le droit de décider de la non reconstruction d'un étage, tout en décidant de la reconstruction de la toiture comme indispensable pour abriter les étages subsistants ?

La loi du 28 juin 1938, sur ce point, comme sur beaucoup d'autres est muette, il y a là une lacune qui devra être comblée par la jurisprudence. Il nous semble que l'assemblée ne puisse pas prendre de décision concernant la reconstruction partielle, si elle le pouvait, ce serait lui donner le droit d'évincer un copropriétaire, et d'exonérer les autres d'une part des charges communes à son détriment. Une telle mesure ne serait pas dictée, dans la plupart des cas, par l'intérêt général, mais par un intérêt privé. Elle excéderait le cadre même de la compétence du syndicat des copropriétaires, car se serait lui donner le droit de disposer de la part divise d'un copropriétaire et de sa quote part indivise dans les parties communes de l'immeuble. Si une telle décision intervenait, elle devrait être prise à l'unanimité des voix, y compris celles des propriétaires dont l'étage ne serait pas reconstruit. Dans ce cas, le propriétaire faisant abandon de ses droits, aurait toujours le droit de conserver, quant sa fraction divise aurait été détruite à la suite d'un événement donnant lieu à une indemnité, aux dépens de celle-ci, somme égale à la valeur de ses droits dans l'immeuble, à titre de dommages-intérêts compensatoires, et s'il n'y avait pas lieu à indemnité, de demander à ses copropriétaires de lui verser une certaine somme représentative du préjudice qu'il a éprouvé.

Nous pensons que le principe à suivre en cette matière, et qui découle directement de l'article 12 de la loi, c'est que l'assemblée du syndicat des copropriétaires trouve son pouvoir limité, en ce sens qu'elle n'est appelée à se prononcer, que pour ou contre la reconstruction.

SECTION II

DES POUVOIRS DU SYNDIC

Le syndic est le représentant officiel du syndicat des copropriétaires d'immeubles divisés par appartements dans tous les actes de la vie civile et judiciaire. C'est lui qui est chargé de veiller à l'exécution de ses décisions. La loi du 28 juin 1938 énumère quelques unes de ses attributions, mais cette liste ne saurait être limitative, elle n'est qu'énonciative et les pouvoirs qui sont indiqués, ne le sont qu'à titre d'exemple. En plus de ces pouvoirs qui lui sont déferés par le législateur les fonctions du syndic peuvent être très étendues, le règlement de copropriété pouvant élargir le champ normal de sa compétence, et le syndicat peut l'investir de certains mandats en vertu de décisions régulièrement prises.

Il ne faut pas voir dans le syndic un organe nouveau de la copropriété des immeubles divisés par appartements. Cette institution remonte à une époque très reculée, et la majorité des règlements de copropriété bien antérieurement à la loi, prévoyaient généralement que l'immeuble divisé serait administré par un syndic.

Nous laisserons de côté les pouvoirs qui peuvent lui être attribués aux termes du règlement de copropriété, ou délégués par le syndicat des copropriétaires lui-même, car ce serait rentrer dans l'étude des conventions, domaine beaucoup trop vaste, la liberté des parties ne subissant aucune entrave, et

nous nous contenterons d'étudier seulement ceux qui lui sont délégués par la loi.

Parmi les pouvoirs qui lui sont dévolus par la loi du 28 juin 1938, il nous faut citer ceux ci-après que nous étudierons séparément en trois paragraphes différents : il est le représentant légal du syndicat dans tous les actes de la vie civile ; c'est lui qui le représente en justice ; et enfin, il contraint chaque copropriétaire à l'exécution de ses obligations.

§ 1. — DU SYNDIC REPRESENTANT LEGAL DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Aux termes du premier alinéa de l'article 10 de la loi du 28 juin 1938 : « *sauf dispositions contraires dans le règlement, un syndic nommé à la majorité des voix ou, à défaut, sur requête de l'un des copropriétaires, par une ordonnance du Président du tribunal civil, les autres propriétaires entendus ou dûment appelés, sera chargé de l'exécution des décisions de l'assemblée et, au besoin, de pourvoir de sa propre initiative à la conservation, à la garde et à l'entretien en bon état de propreté et de réparations de toutes les parties communes, ainsi que de contraindre chacun des intéressés à l'exécution de ses obligations* ».

Le syndic n'est pas seulement l'agent officiel du syndicat des copropriétaires d'immeubles divisés par appartements, mais il est encore chargé de représenter la collectivité.

A. — DE L'ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES PAR LE SYNDIC

C'est à lui qu'incombe la charge, lorsque le syndicat ne s'en occupe pas lui-même de pourvoir à l'administration des parties communes, « *de sa propre initiative* », comme le précise le texte.

Il doit veiller à assurer la vie quotidienne de l'immeuble, et doit pourvoir, dans le cas de carence du syndicat, à tous achats nécessaires, qu'il s'agisse non seulement des instruments et du matériel nécessaire à assurer le maintien des parties communes en bon état de propreté, mais encore du combustible nécessaire à l'entretien du chauffage central. C'est à lui de prendre toutes mesures utiles pour que les copropriétaires puissent jouir des parties communes, et il doit mettre son point d'honneur à ce que le droit de jouissance de chacun ne subisse aucune entrave. Si des réparations deviennent nécessaires, il a le pouvoir de les faire exécuter d'office, et il a le devoir de surveiller les travaux de façon qu'ils soient bien exécutés. Il peut passer à cet effet tous marchés de fournitures et de travaux, il vérifie si les livraisons sont effectuées convenablement et si les travaux sont exécutés normalement, il contrôle les notes des fournisseurs et les mémoires des entrepreneurs, et c'est pour cette raison que nous avons dit qu'il est préférable de choisir pour remplir cette fonction un homme de l'art, soit architecte, soit gérant d'immeubles qui a toutes les qualités nécessaires pour le faire.

Pour assurer le maintien en bon état de propreté des parties communes, et pour permettre à chaque copropriétaire d'en jouir selon ses droits, il est d'usage dans les immeubles d'une certaine importance, d'avoir des employés chargés de pourvoir aux nécessités de la vie journalière, concierges et employés divers. Ce sont eux qui sont chargés de maintenir les parties communes en perpétuel état d'entretien et de propreté, de veiller au fonctionnement normal du chauffage central, de maintenir les cours et jardins en bon état. Le législateur n'a pas prévu le mode de nomination, de rémunération et de révocation de ces employés, c'est au syndicat qu'il appartient d'y pourvoir, mais il se peut que celui-ci ne l'ait pas fait, aussi nous pensons que dans ce cas, le syndic peut prendre à cet égard toutes mesures utiles. Il les engage et les révoque comme bon lui semble, fixe leurs appointements, mais alors

concierges et employés travaillent sous ses ordres et sous sa responsabilité.

Nous pensons qu'il peut prendre également toutes mesures présentant un caractère d'urgence, de sa propre initiative, même si elles excèdent le cadre de ses pouvoirs ordinaires d'administration, sauf dans ce cas à convoquer l'assemblée du syndicat des copropriétaires pour lui rendre compte de ce qu'il fait.

B. — DE L'EXECUTION DES DECISIONS DU SYNDICAT PAR LE SYNDIC

Non seulement il pourvoit à l'administration des parties communes, de sa propre initiative, mais c'est à lui qu'incombe la charge de faire exécuter les décisions du syndicat des copropriétaires.

A cet effet, il est chargé de s'assurer de la transcription du règlement de copropriété, de passer tous contrats de fournitures et travaux votés par le syndicat, de signer toutes polices d'assurances. Il veille à ce que l'inscription de privilège à prendre au profit du syndicat soit régulièrement requise, il peut intervenir à la quittance pour le représenter, et il certifie conforme la copie de la décision établissant la répartition de la dépense entre les copropriétaires.

Si l'assemblée le juge utile il peut faire ouvrir un compte en banque ou de chèques postaux au syndicat, prendre un livret de Caisse d'Epargne à son nom, opérer tous retraits de fonds et de titres et tirer tous chèques, sauf à celle-ci à limiter le montant des sommes pour lesquelles ces pouvoirs lui sont donnés ou à exiger dans certains cas une seconde signature.

En ce qui concerne le privilège pris au profit du syndicat, il peut en donner mainlevée seul si les causes de l'avance ont été remboursées mais ainsi que nous l'avons déjà dit plus haut dans le paragraphe trois de notre première section, il ne peut

donner de mainlevée totale ou partielle de l'inscription prise, sans paiement et sans être autorisé spécialement à cet effet par une délibération du syndicat.

C. — DES ENGAGEMENTS DU SYNDIC

Une dernière question se pose à nous, lorsque le syndic traite avec des tiers, fournisseurs ou entrepreneurs, qui engage-t-il ? Est-ce le syndicat seul, ou les copropriétaires eux-mêmes ?

Si les contrats passés par le syndic avec des tiers ont pour effet d'engager seulement le syndicat et non les copropriétaires, ces tiers courent un risque considérable c'est de se heurter à l'insolvabilité du syndicat et de perdre tout recours contre les copropriétaires, aussi ils refuseront de passer des contrats avec le syndic ou ils exigeront, en outre, l'engagement personnel de tous les copropriétaires, engagement qui sera difficile à obtenir dans le cas où une décision aura été prise à la majorité des voix, les copropriétaires qui étaient hostiles à la dépense refusant de s'engager.

Ou alors faut-il admettre les entrepreneurs et fournisseurs à exercer contre les propriétaires l'action de « *in rem verso* » ? ou décider qu'ils sont liés par l'engagement du syndic ? Cette dernière solution paraît plus équitable, plus simple et plus conforme à l'intérêt de tous, cependant on trouve une certaine difficulté lorsqu'on veut l'appliquer, c'est qu'en effet le syndicat a une personnalité morale distincte de celle de ses membres et alors il faut intenter contre eux l'action de « *in rem verso* ». Mais en faveur du système que nous proposons de considérer les propriétaires comme liés par l'engagement pris par le syndic avec les tiers, nous pouvons invoquer trois arguments. Le premier tiré du texte même de l'article 11 de la loi du 28 juin 1938 : « *Le paiement de sa part contributive par chacun des intéressés est garanti par un privilège appartenant au syndicat des copropriétaires qui*

en a fait l'avance, etc....., c'est donc que chaque propriétaire se trouve engagé par les contrats passés par le syndic, pour sa part contributive aux charges communes ; certes, le fournisseur ou entrepreneur sera obligé pour recouvrer sa créance de poursuivre chaque propriétaire séparément, mais il préférera cet ennui à la perte des sommes qui lui sont dûes. Le second vient de ce que le syndic est le mandataire du syndicat, comme tel il engage celui-ci, qui, aux termes de l'article 7 (*in fine*), n'est autre que le « *représentant légal de la collectivité* », c'est donc que le syndic est un mandataire substitué, le pouvoir de substitution étant donné au syndicat par la loi. Enfin, le troisième argument peut être tiré de la nature même des contrats passés par le syndic, ceux-ci ont trait soit à l'administration, soit à la jouissance des parties communes, lesquelles n'appartiennent pas au syndicat, mais aux copropriétaires et il est normal que ceux-ci soient liés par ces conventions puisqu'ils en retirent un profit.

§ 2. — DE LA REPRESENTATION DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES EN JUSTICE PAR LE SYNDIC

Le syndic ne se borne pas à représenter le syndicat des copropriétaires dans tous les actes de la vie courante, ses pouvoirs sont beaucoup plus étendus, car, aux termes du second alinéa de l'article 7 de la loi du 28 juin 1938, c'est lui qui représente le syndicat en justice (1).

Il ne faut pas voir là une dérogation à la règle « *Nul ne pe plaide en France par procureur* », car le syndicat des copropriétaires est une personne morale. Enfin nous remarquons

(1) Art. 7 (deuxième alinéa) : « *le syndic, agent officiel du syndicat, chargé de le représenter en justice tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains des copropriétaires, est nommé comme il sera dit à l'article 10 ci-après* ».

qu'aux termes de ce même article 7 (deuxième alinéa), le syndic peut agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre un copropriétaire. Ceci peut nous paraître anormal, si nous admettons que le syndic est le représentant des copropriétaires, mais il n'en est rien, car c'est le syndicat lui-même qu'il représente. Lorsqu'il agit contre un copropriétaire, il cesse d'être son mandataire, et il continue par là même à sauvegarder les droits de la collectivité. Ceci n'est que très normal et se justifie facilement, car le syndicat jouit d'une personnalité distincte de celle de ses membres.

C'est en ce qui concerne la représentation du syndicat par le syndic que la loi du 28 juin 1938 a véritablement innové. Il était d'usage antérieurement, de prévoir, dans les règlements de copropriété, que l'administration de l'immeuble serait confiée à un syndic, mais on ne pouvait lui donner le pouvoir de représenter les copropriétaires en justice, en l'absence d'un texte législatif l'autorisant. Il en résultait l'inconvénient suivant, c'est que tous les copropriétaires devaient figurer en nom dans la procédure, ce qui avait pour résultat d'augmenter les frais et d'en retarder le cours normal.

C'est le syndic qui recevra toutes les lettres recommandées, et c'est à lui que toutes significations et sommations devront être faites. Il fera toutes constitutions d'avoué et intentera toutes procédures. Mais ces pouvoirs sont limités, car c'est un administrateur, aussi pour intenter une action en justice il devra être autorisé spécialement à cet effet, sauf en cas d'urgence où nous pensons qu'il pourra se pourvoir devant le juge des référés sans être habilité à cet effet. De même, il ne pourra représenter le syndicat en défendant, sans l'avoir mis en cause au préalable.

Les pouvoirs du syndic pour intenter une action en justice ou y défendre de sa propre initiative, sont limités à ceux que lui confère l'article 10 de la loi. S'il passait outre il engagerait, de ce chef, sa responsabilité personnelle. Aussi pour éviter toutes difficultés et contestations, il serait bon, à notre avis,

de délimiter de façon très précise, dans le règlement de copropriété, l'étendue de ses pouvoirs comme représentant du syndicat en justice.

Comme le syndic est un administrateur, nous ne pensons pas non plus, qu'il puisse compromettre ou transiger, sans être spécialement habilité à cet effet par le syndicat des copropriétaires.

Il ne faut pas croire qu'il représente toujours le syndicat en justice, car il existe un cas dans lequel il n'aura plus ce pouvoir, c'est lorsque l'un des copropriétaires demande à l'autorité judiciaire de révoquer les fonctions qui lui ont été conférées. En effet, le texte même du deuxième alinéa de l'article 10 de la loi précisant : « *Ses pouvoirs sont révoqués suivant la manière dont il a été nommé, par le syndicat des copropriétaires ou par une ordonnance du président du tribunal civil auxquels les différents propriétaires avertis au préalable pourront faire connaître leur avis* ». Dès l'instant où il s'agit de sa révocation, c'est l'intervention personnelle des copropriétaires qui est exigée. Cela se comprend très facilement, il s'agit d'une mesure qui le concerne personnellement, en sa qualité de syndic, mais non en sa qualité de représentant du syndicat. Ce n'est pas le syndicat qui est attaqué, mais la personne du syndic. De même dans le cas où son mandat arriverait à expiration il serait révoqué, il n'aurait pas qualité pour se présenter devant le président du tribunal civil et lui demander de renouveler son mandat, ou de lui donner un successeur, le premier alinéa de l'article 10 indiquant qu'il est nommé par le syndicat des copropriétaires ou à défaut, par le président du tribunal civil en vertu d'ordonnance rendue sur requête de l'un des copropriétaires.

Lorsqu'il sera révoqué par le syndicat des copropriétaires, il ne pourra se pourvoir en appel devant le tribunal, il ne lui restera que la ressource de se retourner contre le syndicat et de lui demander une indemnité représentative du préjudice subi, si sa révocation est injustifiée ou abusive.

§ 3. — DES POUVOIRS DE CONTRAINTE DU SYNDIC

Le syndic contraint chaque copropriétaire à l'exécution de ses obligations. C'est une conséquence du fait qu'il représente le syndicat des copropriétaires. Ses pouvoirs d'administrateur et d'agent d'exécution ne peuvent se comprendre, s'il n'a pas le pouvoir de contraindre chacun à exécuter ses obligations et à tenir ses engagements, aussi le législateur a pris soin aux termes du premier alinéa de l'article 10 (in fine) de lui conférer cette attribution. C'est un droit qui lui est donné, nous irons même plus loin et nous dirons qu'il a le devoir de le faire, s'il ne le fait pas il commet une faute, lorsqu'un copropriétaire se refuse à contribuer aux charges communes il cause un tort à tous les membres du syndicat, et le syndic doit éviter à chacun un trouble dans la jouissance des parties communes et une charge supplémentaire. Aussi, le législateur a prévu que, lorsqu'un des copropriétaires refuse de participer aux dépenses communes ou occasionne à tous, ou à quelques-uns seulement, une gêne ou un trouble, il peut agir en justice contre lui (1).

C'est au syndic qu'incombe la charge de veiller à ce que l'inscription de privilège existant au profit du syndicat pour avances à un copropriétaire soit prise de façon que la créance de celui-ci soit conservée. En le faisant, il agit en bon administrateur soucieux de sauvegarder les droits du syndicat.

Si l'un des copropriétaires contre lequel il a été pris inscription de privilège refuse de s'acquitter de sa dette, c'est au syndic qu'il appartient de prendre toutes mesures utiles pour en assurer le recouvrement, et même au besoin d'intenter les poursuites en expropriation. Mais nous ne pensons pas qu'il puisse faire exproprier l'un des copropriétaires de sa propre initiative, sans être spécialement habilité à cet effet. C'est un

(1) Loi du 28 juin 1938, art. 7, deuxième alinéa.

acte dont les conséquences sont très grandes, car le syndicat risque d'être proclamé adjudicataire de la part divise du copropriétaire défaillant, s'il ne se présente pas d'amateur lors de l'adjudication sur expropriation forcée.

CHAPITRE TROISIÈME

DE LA DISSOLUTION DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES D'IMMEUBLES DIVISES PAR APPARTEMENTS

Nous avons déjà étudié les deux principaux moments de la vie du syndicat, son organisation c'est-à-dire sa naissance, son fonctionnement c'est-à-dire sa vie, il ne nous reste plus à voir que sa dissolution qui correspond à sa mort.

L'immeuble divisé par étages ou par appartements ne peut durer éternellement, il lui faut « *des ans subir l'irréparable outrage* », et il faut donc prévoir le moment où il tombera en ruines, ou encore celui où le fractionnement disparaîtra. Ce sont autant de cas qu'il faut prévoir, et qui entraîneront la conséquence suivante : la dissolution du syndicat. Mais une question se pose à nous, le syndicat, personne morale, a la capacité de posséder, il a un patrimoine, que deviendra celui-ci lors de sa dissolution, et à qui seront dévolus les biens qui le composent ?

La division de ce chapitre sera différente de celle que nous avons adoptée pour les deux précédents, nous ne ferons pas de distinction entre le syndicat proprement dit et son représentant, le syndic. Nous avons déjà vu pour ce dernier com-

ment cessent ses fonctions, et nous ne reviendrons pas sur ce point, d'autant plus qu'il n'y a aucun rapport de cause à effet entre la cessation de ses fonctions et la dissolution du syndicat. Ce n'est pas parce que le représentant d'un organisme disparaît que celui-ci n'existe plus. Le seul cas dans lequel il y a un lien entre eux, c'est que la dissolution du syndicat entraîne accessoirement la fin des pouvoirs du syndic. Dès l'instant où le syndicat n'existe plus, il n'a plus besoin d'être représenté.

Nous verrons dans une première section quelles sont les causes de dissolution du syndicat, et dans une seconde quelle est la dévolution des biens composant son patrimoine.

SECTION I

Des causes de dissolution du Syndicat des Copropriétaires d'immeubles divisés par appartements

Parmi les causes de dissolution du syndicat il faut en distinguer deux sortes, les unes résultant de la volonté des parties, les autres d'événements indépendants de leur volonté et qui s'imposent à eux. Dans le premier cas, nous dirons que cette dissolution est volontaire, et dans le second qu'elle est forcée.

§ 1. — DES CAUSES DE DISSOLUTION VOLONTAIRE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Il nous paraît difficile d'admettre que le syndicat des copropriétaires, organisme créé de plein droit par le législateur, puisse être dissous par la seule volonté des parties. Mais il nous faut reconnaître qu'il ne peut en être toujours ainsi. En effet, le premier alinéa de l'article 7 de la loi du 28 juin 1938 édicte : « *dans tous les cas de copropriété d'un immeuble divisé par étages ou par appartements et en l'absence de règlement prévoyant une organisation contraire, les différents propriétaires se trouvent obligatoirement et de plein droit groupés dans un syndicat, représentant légal de la collectivité* ». Ceci nous laisse apercevoir une hypothèse dans laquelle

il peut ne pas y avoir de syndicat, c'est celui où le règlement prévoit une organisation contraire. Aussi, nous pensons que les copropriétaires ont toujours la faculté de se réunir et d'élaborer un règlement prévoyant un nouvel organe, dans ce cas le syndicat disparaîtra et sera remplacé par l'organisme créé par les copropriétaires.

Mais à quelle majorité doit être prise une telle décision ? Elle ne peut être prise à la majorité des voix proportionnelles, cette majorité n'est exigée que pour certains cas spéciaux (administration et jouissance communes, assurance, reconstruction de l'immeuble détruit, etc...). Faut-il alors voir là une addition ou une modification au règlement de copropriété et dire quelle doit être prise à la double majorité de la moitié des voix des propriétaires en nombre et des trois quarts des voix proportionnelles ? Nous ne le pensons pas davantage, car là il ne s'agit pas d'additions ou de modifications, mais il s'agit de suppression pure et simple du règlement existant et de son remplacement par un nouveau, c'est une nouvelle convention qui est élaborée, et à laquelle doivent adhérer tous les intéressés. En outre, le règlement de copropriété établi par le syndicat et voté à cette double majorité a pour but de pourvoir à la bonne jouissance et administration commune, l'assemblée qui créerait un nouvel organe remplaçant l'ancien, sortirait du cadre de ses pouvoirs. Si on l'autorisait à le faire, ce serait contraire à l'esprit même de la loi, car ce que le législateur a voulu, c'est assurer la bonne gestion de l'immeuble en cas d'inaction ou d'imprévoyance des copropriétaires et à protéger les intérêts de tous. Aussi, nous pensons qu'une telle décision pour pouvoir s'imposer à tous devra réunir l'unanimité des suffrages de tous les copropriétaires sans aucune exception.

§ 2. — DES CAUSES DE DISSOLUTION FORCEE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Il nous faut dès maintenant résoudre une question qui se

poserait à nous, si nous assimilions le syndicat des copropriétaire d'immeubles divisés par appartements aux associations déclarées créées par la loi du 1^{er} juillet 1901, le syndicat peut-il être dissous par l'autorité judiciaire ? Il nous semble que cette dissolution forcée ne peut dans aucun cas être prononcée par le tribunal civil sur requête du ministère public ou de tout intéressé. Un tel jugement ne peut et ne pourra en aucun cas être rendu, car il serait contraire à l'esprit même de la loi du 28 juin 1938. Celle-ci en effet a créé un organisme nouveau à qui elle a confié le soin d'assurer la gestion des parties communes de l'immeuble divisé, leur administration et leur maintien en bon état de propreté et de réparation. Si on admet que l'autorité judiciaire peut le faire, c'est lui reconnaître le droit de paralyser l'action du législateur et d'apporter une entrave à l'exécution de la loi. Aussi faut-il considérer qu'il y aurait dans ce cas une violation de la loi et qu'un jugement rendu dans de telles conditions serait susceptible de cassation et ne pourrait produire d'effet à l'encontre du syndicat des copropriétaires.

Si nous écartons l'hypothèse de la dissolution forcée du syndicat prononcée par l'autorité judiciaire, il ne nous reste plus qu'à envisager celles où cette dissolution résulte d'événements s'imposant aux différents propriétaires.

Cette dissolution peut résulter de la destruction totale de l'immeuble par suite, soit de son état de vétusté, soit de son incendie, soit encore d'un effondrement du sous-sol, etc..., et lorsque, dans ce cas, les copropriétaires n'ont pas décidé de reconstruire l'immeuble. Il ne faut plus voir dans les matériaux de démolition et le sol, que des biens indivis entre les différents propriétaires, et non une copropriété dans le sens de la loi du 28 juin 1938, aussi le syndicat n'ayant plus d'objet disparaît de plein droit. Il faut assimiler à ce cas de dissolution forcée du syndicat comme n'ayant plus d'objet, celui où l'immeuble divisé est exproprié en totalité pour cause d'utilité publique. En effet, l'article 12 de la loi ne pourrait plus

s'appliquer, car on ne peut plus reconstruire d'immeuble à son ancienne place.

Il peut exister encore une autre cause de dissolution forcée du syndicat, c'est la confusion sur la tête d'une seule personne, copropriétaire ou tiers, de la qualité de propriétaire d'une fraction divise, et de propriétaire du reste de l'immeuble. C'est ce qui se produira lorsqu'une personne aura acquis, soit en bloc, soit séparément, les divers étages ou appartements de leurs propriétaires respectifs, ou encore qu'elle aura recueilli leurs fractions divisées par succession, legs ou autrement. Le fractionnement disparaissant entraîne avec lui la dissolution du syndicat, les parties communes devenant toutes de propriété privative, il n'est plus nécessaire d'avoir un organe chargé de les gérer. Là encore, il y a disparition du syndicat faute d'objet.

Toutefois nous devons noter que cette dernière hypothèse ne se réalisera que très rarement à l'époque actuelle dans les immeubles modernes qui groupent un très grand nombre de copropriétaires, la majorité comprenant de douze à dix-huit appartements.

SECTION II

De la dévolution des biens du syndicat des copropriétaires d'immeubles divisés par appartements en cas de dissolution

Le syndicat des copropriétaires a ainsi que nous l'avons vu la capacité de posséder, au jour de sa dissolution, il peut être propriétaire à la fois d'une fraction divise de l'immeuble et d'une quote-part indivise des parties communes, dont il s'est rendu acquéreur en vertu de son privilège pour avances, dans le cas où l'un des copropriétaires a été l'objet d'une mesure d'expropriation, et où il a été proclamé adjudicataire. Le syndicat peut même acquérir un local pour ses réunions en dehors de l'immeuble commun. En outre, si ses membres versent des cotisations il peut s'être constitué des réserves. Une question se pose à nous : à qui seront dévolus les biens qui composent son patrimoine ?

Mais à côté de cet élément actif du patrimoine du syndicat, il existe un passif. En effet, il passe des contrats par l'intermédiaire du syndic, mais nous avons déjà vu que les engagements pris par le syndic avaient pour conséquence de lier les différents propriétaires, aussi, nous n'hésitons pas à dire que, dans ce cas, le passif devra être réparti entre les différents propriétaires proportionnellement à la part contributive de chacun d'eux aux charges communes.

Nous allons étudier dans deux paragraphes différents, quelle est la dévolution des biens du syndicat des copropriétaires, en cas de dissolution volontaire, et en cas de dissolution forcée.

§ 1. — DE LA DEVOLUTION DES BIENS DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES EN CAS DE DISSOLUTION VOLONTAIRE

Les biens que possède le syndicat des copropriétaires d'immeubles divisés par appartements ont une affectation spéciale, ils sont destinés à acquitter les charges communes grevant l'immeuble divisé, aussi est-il normal de penser, qu'en cas de dissolution volontaire, le patrimoine du syndicat soit dévolu à l'organisme qui le remplace. Ceci est facile à justifier, car c'est lui maintenant qui va être chargé de pourvoir à l'entretien des parties communes et d'acquitter les charges de la copropriété. Il ne peut toutefois en être ainsi, si l'objet de ce nouvel organisme est différent de celui du syndicat, car ce patrimoine est affecté uniquement à l'acquit de ces dettes. Dans ce cas, comme aussi dans celui où il n'est pas prévu d'organe remplaçant le syndicat, les éléments tant actifs que passifs du patrimoine du syndicat doivent être partagés entre les différents propriétaires. Cette répartition se fera proportionnellement entre eux, au marc le franc de leurs droits dans l'immeuble. C'est qu'en effet, ils sont tenus de participer aux charges communes dans cette proportion, s'il y a un actif, il provient des cotisations proportionnelles par eux versées, et s'il y a un passif il doit être réparti proportionnellement entre eux.

Avant de procéder à la dévolution des éléments du patrimoine du syndicat, la situation de chaque copropriétaire doit être apurée, que les biens le composant soient attribués à l'organisme nouveau remplaçant le syndicat ou aux différents propriétaires.

§ 2. — DE LA DEVOLUTION DES BIENS DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES EN CAS DE DISSOLUTION FORCEE

Lorsque l'immeuble divisé est détruit à la suite, soit d'incendie le risque étant couvert par une assurance, soit d'une expropriation pour cause d'utilité publique, soit pour toute autre cause donnant lieu à indemnité, cette indemnité représentative du dommage subi ne fait pas partie du patrimoine du syndicat. Elle représente les droits de chaque copropriétaire dans l'immeuble divisé, et elle doit être répartie entre eux proportionnellement aux droits de chacun, ainsi que le prévoit l'article 6 de la loi du 28 juin 1938. Il en est de même lorsque le syndicat n'a pas décidé la reconstruction de l'immeuble détruit à la suite d'un événement ne donnant pas lieu à indemnité, le prix de licitation du sol et des matériaux de démolition doivent être répartis entre les différents propriétaires dans la même proportion.

Le patrimoine du syndicat, si le bilan fait ressortir un élément actif, doit être partagé entre tous les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits telle qu'elle est définie par les statuts, et à défaut telle qu'elle résulte de l'article 6 de la loi. Toutefois, avant tout partage, les copropriétaires créanciers du syndicat prélèveront sur son actif le montant des sommes qui leur sont dûes, de même que ceux qui sont débiteurs envers lui devront se libérer de toutes sommes dont ils pourront lui être redevables pour leur part contributive aux charges communes.

Mais il se peut aussi que le bilan fasse ressortir un élément passif à la charge du syndicat, ce passif devra être acquitté par tous les copropriétaires dans la même proportion que l'actif, et après que les comptes particuliers de chacun d'eux vis à vis de celui-ci auront été apurés.

Le syndicat des copropriétaires ne peut être entièrement dissous qu'autant que la totalité du passif a été intégralement

acquittée, les copropriétaires pouvant se trouver obligés d'acquitter la part contributive de l'un d'eux aux charges communes. Aussi, comme le syndicat des copropriétaires, en vertu de l'article 11 de la loi du 28 juin 1938, lorsqu'il a acquitté la part d'un de ses membres aux charges communes, jouit d'un privilège, portant sur la fraction divise de l'immeuble et la quote part indivise des parties communes du défaillant, le syndic fera bien pour garantir la créance du syndicat de veiller à ce que l'inscription de privilège soit requise avant la réalisation de l'actif. En effet, ce privilège porte sur la part revenant au défaillant soit dans l'indemnité d'assurance ou d'éviction soit dans les prix de licitation du sol et des matériaux. S'il n'est pas inscrit on se trouve dans la situation suivante, l'actif est réalisé, et le privilège du syndicat ne porte sur aucun objet, et alors celui-ci va être en concours avec les créanciers chirographaires de chaque copropriétaire pour le recouvrement de sa créance.

Nous avons également envisagé un autre cas de dissolution du syndicat, c'est celui où une même personne devient propriétaire de l'ensemble de l'immeuble divisé. Faut-il admettre que dans ce cas ce propriétaire qui devient l'ayant-cause de tous les copropriétaires, se trouve mis à leurs lieu et place dans leurs droits sur le patrimoine du syndicat, et dire que tous les éléments actifs et passifs le composant lui sont transmis aux charges de droit ? Nous pensons que cela ne peut se produire que si c'est un ayant cause à titre universel ou si c'est un ayant cause à titre particulier qui a été subrogé de façon expresse dans tous les droits et obligations de la collectivité des copropriétaires dans le syndicat. En effet, ce qu'il a acquis, c'est la quote part de chacun des intéressés dans l'immeuble et non dans le syndicat, celui-ci formant un tout, une entité jouissant de la personnalité morale, et qui ne se confond ni avec la copropriété de l'immeuble, ni avec la personne de ses membres.

CONCLUSION

Il faut approuver sans réserve le législateur d'avoir doté la copropriété des immeubles divisés par appartements d'un statut qui lui était indispensable pour lui permettre de continuer à vivre. Certes, ainsi que nous l'avons vu, la loi du 28 juin 1938 n'a pas résolu toutes les difficultés soulevées par ce mode spécial de propriété. Elle laisse bien des lacunes, et est sur certains points bien incomplète ou insuffisante, mais ces imperfections seront comblées peu à peu et atténuées sous l'influence continue de la jurisprudence qui continuera, sans relâche, son œuvre créatrice d'un droit commun coutumier.

A qui faut-il imputer la responsabilité de ces défauts ? Lorsque nous avons étudié les documents parlementaires, nous avons eu l'impression qu'ils sont dûs principalement à notre système constitutionnel du vote des lois. C'est une sensation très nette de lassitude provoquée par cette navette continue des lois de la Chambre des Députés au Sénat et vice-versa, qui se dégage de l'analyse des travaux préparatoires.

Cependant, malgré les secours qui lui ont été déjà apportés par la loi du 28 juin 1938, nous pensons que la copropriété ne peut se développer que par la création de ce que nous appellerons « **un esprit de la copropriété** ». Il faut que tous les copropriétaires, sans aucune exception aient le désir et la volonté de collaborer à un but commun, qu'ils sentent qu'au dessus des intérêts particuliers de chacun d'eux il faut mettre d'abord l'intérêt de la collectivité, et qu'en travaillant pour elle, ils travaillent pour eux. C'est cette nécessité qui a été aperçue par le législateur qui a su adapter à ce mode de pro-

priété l'organe chargé d'assurer sa vie en le régissant, le Syndicat des Copropriétaires d'Immeubles Divisés par Appartements que nous avons étudié.

Ce syndicat nous semble être appelé à jouer un rôle très important, c'est lui qui règle les rapports des copropriétaires entre eux et qui fera naître et se développer cet esprit de propriété commune et de solidarité indispensable au développement de la copropriété. Tous les copropriétaires se retrouvant groupés dans son sein, comprendront qu'ils ne sont pas ennemis, mais alliés, qu'ils travaillent tous dans un intérêt commun. Si certains d'entre eux font preuve d'animosité et refusent de collaborer à l'œuvre commune, le syndicat des copropriétaires pourra les y contraindre, car il dispose, à cet effet, d'un moyen efficace qui est le privilège créé à son profit par la loi.

Nous croyons que, grâce au nouveau statut qui lui a été donné par le législateur, la copropriété des immeubles divisés par appartements ne manquera pas de se développer, et qu'elle ne tardera pas à prendre un nouvel essor. Le Crédit Foncier de France, qui antérieurement à la loi, était hostile aux prêts aux propriétaires d'étages ou d'appartements dans les villes où cette forme de propriété s'était introduite récemment et où elle était la source de nombreux procès, parce que ces prêts présentaient un caractère aléatoire en raison de la difficulté qu'il y avait à réaliser le gage, paraît avoir fait volte-face et leur être devenu favorable.

De plus, non content d'avoir favorisé la copropriété sur le terrain civil, le législateur a poursuivi son œuvre sur le terrain de la fiscalité. Le décret du 17 juin 1938 modifiant l'article 457 *bis* du Code de l'Enregistrement fait bénéficier de certaines exemptions fiscales la construction des immeubles divisés par appartements. Les acquéreurs d'appartements ou d'étages lorsque leur prix d'achat, indépendamment de la valeur du terrain ne dépassera pas deux cent mille francs n'auront à payer les droits d'enregistrement et les taxes de

mutation que sur le montant de la valeur de leur quote-part indivise du terrain, si l'entrepreneur qui a construit l'immeuble en a fait la déclaration au bureau de l'enregistrement antérieurement à la construction, et si la vente est réalisée dans les deux ans de cette déclaration. De plus, un décret rendu le même jour a étendu aux immeubles divisés l'exemption d'impôt foncier et de taxes locales prévue par l'article 166-2 du Code Général des impôts directs pour une durée de quinze années, lorsque leur construction sera achevée avant le premier janvier 1941.

Les personnes ou sociétés qui ont fait construire entre le 1^{er} mars et le 1^{er} octobre 1939, et lorsque la construction est achevée avant le 1^{er} janvier 1941, des immeubles en vue de leur division par étages ou par appartements, peuvent également bénéficier des dégrèvements de droits d'enregistrement ou de mutation par décès et de la taxe à la première mutation créés par le décret du 28 février 1939.

Aussi nous pensons, que, grâce à ces mesures, la copropriété des immeubles divisés par appartements va continuer à se développer de jour en jour.

Vu :

Le Professeur, Président de la Thèse,
H. LEMONNIER

Vu :

Le Doyen,
H. NEZARD

Vu et permis d'imprimer :

Le Recteur de l'Académie,
Président du Conseil de l'Université,
P. DAURE

BIBLIOGRAPHIE

- BASSET..... « *Rapport sur la loi du 28 juin 1938 tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements* », dans le *Bulletin de l'Association Nationale des Notaires de France*, N° du 30 novembre 1938.
- R. BERNARD..... *La propriété des étages et des appartements dans les maisons horizontalement divisées*, thèse Paris 1928.
- G. BLANC..... *Des maisons divisées par étages*, thèse Lyon 1930.
- J. CHEVALLIER..... *Commentaire de la loi du 28 juin 1938 au Dalloz, Recueil Périodique et critique* (3^e cahier 1939, 4, 73).
- COLIN ET CAPITAN. *Cours Élémentaire de Droit Civil Français*, 9^e édition, Paris 1939, tome I, avec le concours de M. JULLIOT de la MORAN-DIERE.
- DESGODETS..... *Les lois des bâtimens suivant la coutume de Paris*, avec les notes de M. GOUPY, Paris 1748.
- P. DESMARES..... *De la copropriété avec indivision forcée*, thèse Paris 1899.

- G. DRIANT..... « *Le Statut de la Copropriété des Immeubles divisés par fractions ou par appartements. Commentaire de la loi du 28 juin 1938* », dans le *Répertoire Commaille*, N° 10, octobre 1938.
- G. GOUBEAUX..... *Etude sur la clause d'indivision forcée et perpétuelle en droit civil français. Essai d'une théorie nouvelle de cette clause*, thèse Nancy 1910.
- P. HEBRAUD..... « *A propos d'une forme particulière de copropriété : la copropriété par appartements* » dans la *Revue trimestrielle de Droit Civil*, Janvier-Mars 1938, N° 1.
- R. JACQUIER..... *De la division par étages de la propriété des maisons*, thèse Aix-Marseille 1935.
- JOSSERAND..... *Supplément au Cours de Droit Civil Positif Français*, Tome I, 3^e édition, Paris 1938, mis au courant de la législation à la date du 1^{er} octobre 1938. Edition 1939.
- Ch. L. JULLIOT..... *Traité formulaire de la division des maisons par étages et par appartements*, 2^e édition, Paris 1927.
- Le nouveau statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements. Commentaire de la loi du 28 juin 1938*, supplément mettant au courant la 2^e édition

du *Traité Formulaire de la division des maisons par étages et par appartements*, Journal des Notaires éditeur, Paris 1938, (extrait du *Recueil général des lois et décrets*, N° 9 de 1938).

« *Copropriété des immeubles divisés par appartements. Commentaire de la loi du 28 juin 1938* », dans le *Journal des Notaires et des Avocats*, N° du 5 octobre 1938, art. 39.852.

« *Immeubles divisés par appartements. Nouveau statut de leur copropriété résultant de la loi du 28 juin 1938* » dans *La Semaine Juridique*, N° du 16 octobre 1938.

LAURIOL..... « *Rapport sur le régime fiscal nouveau de la construction des immeubles en copropriété. (Décret du 17 juin 1938)* », dans *Le Bulletin de l'Association Nationale des Notaires de France*, N° du 30 novembre 1938.

Ch. MAZIN..... « *Division de la propriété des maisons par étages* » dans *Le Répertoire Général du Notariat*, année 1921, art. 19.748 et 19.755.

V. MONNET..... *De l'indivision forcée et des rapports entre copropriétaires de maisons divisées en plusieurs étages*, thèse Paris 1908.

B. MORICE..... « *Commentaire de la loi du 28*

juin 1938 tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements », dans *Les Lois Nouvelles*, N° des 5, 15 et 25 septembre 1938.

PLANIOI & RIPERT. *Traité élémentaire de Droit Civil*, 12^e édition, Paris 1939, tome I, avec le supplément de mise à jour au 1^{er} octobre 1938.

R. PONCEAU..... « *De la question des risques en cas d'incendie dans les maisons divisées par étages* », dans la *Revue Critique de Législation et Jurisprudence*, mars 1925.

M. PORTE..... *Essai sur l'article 664 du Code Civil*, thèse Grenoble 1899.

P. A. ROBERT..... « *Une énigme juridique : la copropriété des immeubles divisés par étages* », dans *La Gazette du Palais*, N° du 10 octobre 1938.

R. SAVATIER..... « *Propriété par étages et par appartements. — Difficultés actuelles. — Utilité d'une intervention législative* », dans *Les Lois Nouvelles*, N° du 1^{er} juillet 1927.

X..... « *Commentaire de la loi du 28 juin 1938, réglant le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements* », dans *Le Répertoire Général du Notariat*, N° du 15 août 1938.

TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION

	Pages
1 — Aperçu Historique.....	7
2 — Insuffisance de l'article 664 du Code Civil....	10
3 — Historique de la loi du 28 juin 1938.....	12
<i>A — Propositions de lois antérieures.....</i>	13
<i>B — Proposition de loi de M. Cautru.....</i>	14
4 — Dispositions concernant les sociétés de construction	15
5 — Des parties communes.....	20
<i>A — Principe</i>	20
<i>B — Énumération</i>	21
6 — Des droits et obligations des copropriétaires..	24
<i>A — Leurs droits.....</i>	24
<i>B — Leurs obligations.....</i>	25
7 — De la compétence en cas de contestation.....	27
8 — Création d'un syndicat des copropriétaires....	28
9 — Intérêt de la question.....	33
10 — Division du sujet.....	34

CHAPITRE PREMIER

	Pages
DE L'ORGANISATION DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES D'IMMEUBLES DIVI- SES PAR APPARTEMENTS.....	35

SECTION I

De la nature juridique du syndicat des copro- priétaires d'immeubles divisés par appartements	37
§ 1 — Est-ce un syndicat ?.....	38
§ 2 — Est-ce une association ?.....	39
§ 3 — Est-ce une association syndicale ?.....	42
§ 4 — Est-ce une société ?.....	43
§ 5 — Est-ce une création originale du législateur ?	45

SECTION II

De l'organisation des assemblées du syndicat des copropriétaires d'immeubles divisés par appartements	47
§ 1 — De la composition des assemblées du syndicat des copropriétaires.....	47
<i>A — Représentation des copropriétaires non présents</i>	48
<i>B — Représentation des incapables</i>	49
<i>C — Femmes mariées</i>	50
<i>D — Usufruitier et nu-propiétaire</i>	52
<i>E — Indivisaires</i>	52

Pages

§ 2 — De la convocation des assemblées du syndicat des copropriétaires.....	52
§ 3 — De la réglementation intérieure des assemblées du syndicat des copropriétaires.....	55
§ 4 — Des délibérations de l'assemblée du syndicat des copropriétaires	57
<i>A — Délibérations prises à la majorité des voix proportionnelles.....</i>	57
<i>B — Délibérations prises à une double majorité</i>	59
<i>C — Délibérations prises à l'unanimité.....</i>	60
<i>D — Recours en annulation.....</i>	60

SECTION III

Du syndic.....	62
§ 1 — De la nomination du syndic.....	63
<i>A — Nomination par l'assemblée du syndicat des copropriétaires.....</i>	64
<i>B — Nomination par le président du tribunal civil</i>	64
§ 2 — De la rémunération et de la responsabilité du syndic	66
<i>A — De la rémunération du syndic.....</i>	66
<i>B — De la responsabilité du syndic.....</i>	67
§ 3 — De l'expiration des fonctions du syndic.....	68
<i>A — Le terme.....</i>	68
<i>B — Sa révocation.....</i>	68
<i>C — Démission du syndic.....</i>	70
<i>D — Autres causes.....</i>	71

CHAPITRE DEUXIEME

	Pages
DU FONCTIONNEMENT DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES D'IMMEUBLES DIVI- SES PAR APPARTEMENTS.....	73

SECTION I

Du fonctionnement des assemblées du syndicat des copropriétaires d'immeubles divisés par ap- partements	74
§ 1 — Des pouvoirs du syndicat des copropriétaires quant à l'administration et à la jouissance des par- ties communes	74
§ 2 — Des pouvoirs du syndicat quant au règlement de copropriété.....	77
<i>A — Force obligatoire du règlement de copro- priété</i>	<i>80</i>
<i>B — Transcription du règlement de copropriété</i>	<i>81</i>
<i>C — Absence de règlement de copropriété....</i>	<i>82</i>
§ 3 — Pouvoir du syndicat de faire des avances à un copropriétaire. — Privilège spécial à son profit....	82
<i>A — Avances garanties par ce privilège.....</i>	<i>84</i>
<i>B — Etendue du privilège.....</i>	<i>85</i>
<i>C — Conditions requises pour prendre inscrip- tion</i>	<i>87</i>

	Pages
<i>D — Inscription et rang.....</i>	89
<i>E — Mainlevée du privilège.....</i>	91
<i>F — Justification juridique du privilège.....</i>	92
§ 4 — De la capacité de posséder du syndicat des copropriétaires	92
<i>A — Biens meubles</i>	93
<i>B — Biens immeubles</i>	94
§ 5 — De la reconstruction de l'immeuble détruit....	96
<i>A — Destruction de l'immeuble à la suite d'un événement ne donnant pas lieu à indemnité.....</i>	99
<i>B — Destruction de l'immeuble à la suite d'un événement donnant lieu à indemnité.....</i>	100
<i>C — Destruction partielle.....</i>	102

SECTION II

Des pouvoirs du syndic.....	104
§ 1 — Du syndic représentant légal du syndicat des copropriétaires	105
<i>A — De l'administration des parties communes par le syndic.....</i>	105
<i>B — De l'exécution des décisions du syndicat par le syndic.....</i>	107
<i>C — Des engagements du syndic.....</i>	108
§ 2 — De la représentation du syndicat des copropriétaires en justice par le syndic.....	109
§ 3 — Des pouvoirs de contrainte du syndic.....	112

CHAPITRE TROISIEME

	Pages
DE LA DISSOLUTION DU SYNDICAT DES CO- PROPRIETAIRES D'IMMEUBLES DIVISES PAR APPARTEMENTS.....	115

SECTION I

Des causes de dissolution du syndicat des co- propriétaires d'immeubles divisés par appar- tements	117
§ 1 — Des causes de dissolution volontaire du syndi- cat des copropriétaires.....	117
§ 2 — Des causes de dissolution forcée du syndicat des copropriétaires.....	118

SECTION II

De la dévolution des biens du syndicat des co- propriétaires d'immeubles divisés par appar- tements en cas de dissolution.....	121
§ 1 — De la dévolution des biens du syndicat des co- propriétaires en cas de dissolution volontaire.....	122
§ 2 — De la dévolution des biens du syndicat des co- propriétaires en cas de dissolution forcée.....	123
CONCLUSION	125
BIBLIOGRAPHIE	129

ACHEVÉ D'IMPRIMER
LE 5 JUIN 1939
SUR LES PRESSES
DE L'IMPRIMERIE BARBAROUX
A SAINT-LO

